

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCION N° 140-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 15 de noviembre de 2018

VISTO:

El expediente N° 759-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado con fecha 12 de octubre de 2012, por Giovanna Eudocia Pérez Presentación, presidenta de la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, contra la Resolución N° 778-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, que declaró improcedente la solicitud de venta directa del predio de 38 000,00 m², ubicado en la parte Alta del Asentamiento Humano La Arboleda, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, en adelante “TUO de la LPAG”, señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. Que, el numeral 215.2° del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación.

4. Que, el numeral 216.2 del artículo 216 del "TUO de la LPAG", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

5. Que, por lo expuesto, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

6. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

7. Que, mediante escrito presentado el 22 de agosto de 2018 (S.I. N° 31269-2018) Giovanna Eudocia Pérez Presentación, presidenta de la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA** (en adelante "la administrada") solicitó la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (folios 1 al 35). La documentación que sustentó su pedido, la siguiente: a) copia simple del contrato privado de transferencia de posesión de bien inmueble otorgado por Artemio Ramos Ramos a favor de Giovanna Eudocia Pérez Presentación y otros, el 22 de julio de 2004 (folios 9); b) copia simple del testimonio del contrato transferencia de posesión de terreno otorgado por Artemio Ramos Ramos a favor de "la administrada" el 23 de julio de 2016 (folios 12); c) copia simple del contrato privado de transferencia de terreno otorgado por Artemio Ramos Ramos a favor de "la administrada" el 19 de agosto de 2014 (folios 14); d) copia simple de la constancia de posesión N° 714-2005-MDSR emitida por la Municipalidad de Santa Rosa el 04 de octubre de 2005 (folios 15); e) memoria descriptiva suscrita por el Arquitecto J. Víctor Quillca Mayo en agosto de 2018 (folios 33); f) plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto J. Víctor Quillca en agosto de 2018 (folios 34); y, g) plano perimétrico suscrito por el arquitecto J. Víctor Quillca en agosto de 2018 (folios 35).

8. Que, mediante Informe Preliminar N° 1022-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de setiembre de 2018, la SDDI realizó el análisis técnico de la solicitud presentada, determinando:

"(...)

IV.- CONCLUSIONES:

- 4.1 "El predio" que resulta un área gráfica de 37 999,99 m² objeto de inmatriculación y posterior adjudicación en venta directa por la causal d) se encuentra **en ámbito sin inscripción registral**, es decir se encuentra en ámbito donde no se puede verificar la existencia o no, de predios inscritos.
- 4.2 "El predio" se superpone parcialmente en un área aproximada de 2 177,67 m² que representa el 5,73% de su totalidad sobre la vía existente s/n que se encuentra asfaltado, dividiendo físicamente "el predio" en dos áreas. Cabe indicar que el ancho de vía que se ha considerado es de 6.0 mts, el cual solo es referencial en tanto que no se conoce el ancho de derecho de vía aprobado.
- 4.3 "El predio" no se superpone con Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, restos arqueológicos, comunidades campesinas.
- 4.4 Los documentos presentados como sustento de posesión, están referidos a dos áreas distintas al área de "el predio" de los cuales no se tiene información gráfica, razón por la que no resulta posible determinar la correlación indubitable entre "el predio" y dichos documentos. Cabe indicar que estos mismos documentos han sido presentados en la S.I. N° 31264-2018.
- 4.5 En fecha 27.03.2016 "el predio" constituiría terreno ubicado en ladera del cerro, en la condición de desocupado, no advirtiéndose que éste se encuentre





RESOLUCION N° 140-2018/SBN-DGPE

delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente.

- 4.6 "El predio" se ubica en Zonificación: **PTP-Protección y Tratamiento Paisajista**, destinado para proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.
- 4.7 Se deja constancia que la presente evaluación es de gabinete, producto de la información que obra en esta Superintendencia y la información proporcionada por "la Asociación".



9. Que, conforme al Informe Técnico Legal N°0902-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de los corrientes, mediante "la resolución" se declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio".

10. Que, mediante escrito presentado el 12 de octubre de 2018 (S.I N° 37349-2018), "la administrada" interpuso recurso de apelación contra "la resolución", bajo las consideraciones siguientes:

- 1) La autoridad administrativa señala que no procede la venta directa, toda vez que "el predio" no cuenta con inscripción registral, siendo este su único argumento, no obstante el numeral c) del punto 3.2 del rubro III denominado análisis del Informe Preliminar N° 1022-2018/SBN-DGPE-SDDI, señala lo siguiente "Que revisado los antecedentes que obran en esta Superintendencia se verifica que mediante Expediente N° 211-2013/SBN-DGPE-SDAPE, se está llevando a cabo el trámite de primera inscripción de dominio de un área de 4,4712 has dentro del cual se ubica "el predio";
- 2) Por otro lado, en su décimo considerando de la Resolución en cuestión, se señala que el predio no cuenta con inscripción registral, por lo que se está evaluando el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado Peruano, por tal motivo se puede apreciar que existe incongruencia y contradicciones en la documentación emitida vulnerando así el debido procedimiento en sede administrativa; y,
- 3) El artículo 64°, inciso 5) del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 0066-2017-JUS establece que los administrados tienen que ser informados de los procedimientos de oficios sobre su naturaleza, alcance y de ser previsible, el plazo estimado de duración, siendo así que "la resolución" no precisa la fecha en que se va a realizar la inmatriculación del predio en cuestión.

11. Que, con Memorando N° 3488-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018, "la SDDI" elevó el escrito que contiene el recurso de apelación presentado por "la administrada".

Del recurso de apelación

12. Que, “la resolución” fue notificada bajo puerta el 05 de octubre de 2018, conforme al Acta de Notificación Bajo Puerta N° 001538, en cumplimiento a lo establecido en el numeral 21.5 del artículo 21 del TUO de la LPAG (folio 50), por lo que tenía hasta el 29 de octubre de los corrientes, para interponer el recurso de impugnación.

13. Que, “el administrado” presentó su recurso de apelación el 12 de octubre de los corrientes (S.I. N° 37349-2018), dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 219° del “T.U.O de la LPAG” que señala que “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 122° de la presente Ley”.

14. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo manifestado por “la administrada” en el sentido que cumpliría los requisitos de la causal que invoca.

Sobre la libre disponibilidad de “el predio”

15. Que, el artículo 32 ° de “el Reglamento” señala que esta Superintendencia solo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el artículo 48° de “el Reglamento” establece todo acto de disposición inmobiliaria **requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente.**

16. Que, de acuerdo al Informe Preliminar N° 1022-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018 (fojas 38 y 39) elaborado por el profesional a cargo del diagnóstico técnico de la solicitud de venta directa, “el predio” se encuentra comprendido en lo siguiente: *i)* se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, lo que concuerda con el Informe Técnico N° 21300-2018-Sunarp-Z.R IX/OC (folios 40); *ii)* 2 177,67m² (5,73% de “el predio”) se encuentra en área de vía asfaltada s/n, dividiéndolo en dos áreas; y, *iii)* cuenta con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista, de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Santa Rosa.

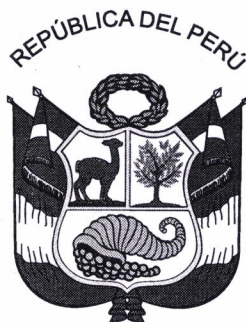
17. Que, por lo verificado en “el predio”, corresponde ratificar las razones expresadas por la SDDI en el noveno considerando de “la resolución” que señala: “(...) que “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que ni puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de “el reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sétimo considerando de “la resolución”, debiéndose declarar improcedente su solicitud.

18. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, tal como sostiene “el administrado”, el artículo 64°, inciso 5) del TUO de la LPAG señala que 017-JUS establece que es derecho del administrado “A ser informados en los procedimientos de oficio sobre su naturaleza, alcance y, de ser previsible, del plazo estimado de su duración, así como de sus derechos y obligaciones en el curso de tal actuación”.

19. Que, en el presente caso se aprecia que mediante Informe Preliminar N° 1022-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2018, la SDDI verificó de los antecedentes que obran en esta Superintendencia que mediante Expediente N° 211-2013/SBN-DGPE-SDAPE se está llevando a cabo el trámite de primera de dominio de un área de 44 711,72 m², dentro del cual se ubica “el predio”.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCION N° 140-2018/SBN-DGPE

20. Que, en tal sentido, corresponde aclarar lo señalado en el décimo considerando de “la resolución” en el sentido que las acciones para la primera inscripción ya se han iniciado a la fecha, con el citado expediente, lo que posibilita que “el administrado” puede acceder al mismo en el momento que lo considere oportuno.

21. Que, finalmente, carece de objeto pronunciarse respecto del cumplimiento de los requisitos de la causal que invoca “la administrada”.

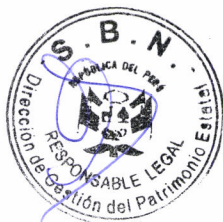
22. Que, por lo expuesto, corresponde ratificar el contenido del acto administrativo contenido en “la resolución” impugnando, debiendo declararse infundado el recurso de apelación presentado, y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias y al Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por por Giovanna Eudocia Pérez Presentación, presidenta de la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, contra la Resolución N° 778-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES