



## **RESOLUCIÓN N° 157-2018/SBN-DGPE**

San Isidro, 04 de diciembre de 2018

Visto, el Expediente N° 967-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **ANTONIA VICTORIA HEREDIA CASTILLO DE BERROCAL y EUGENIO BERROCAL PACHAS**, contra la Resolución N° 918-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de octubre de 2018 que declaro improcedente la solicitud venta directa de un predio que cuenta con un área de 84,30 m<sup>2</sup>, ubicado en Lote 4A, Manzana a, de la Asociación Industriales la Concordia Panamericana Sur Kilómetro 17.5, en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio", y;

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), 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 en adelante "TUO de la LPAG", establece 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 jerárquico<sup>1</sup>.

3. 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 después de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

4. Que, corresponde a la 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 inciso k) del artículo 41 del Reglamento

<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG - Recurso de apelación



de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, (en adelante “el ROF de la SBN”).

5. Que, consta en los actuados administrativos que la Resolución N° 918-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de octubre de 2018 (en adelante “la Resolución”), fue notificada en fecha 02 de noviembre 2018 en el domicilio señalado por “los administrados” en su solicitud de fecha 05 de octubre de 2018 (S.I. N° 36570-2018), ante lo cual “los administrados” interpusieron recurso de apelación en fecha 22 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42563-2018) según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

#### ANTECEDENTES:

6. Que, mediante escrito presentado el 05 de octubre de 2018 (S.I. N° 36570-2018), “los administrados”, peticionan la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: 1) copia simple de la partida registral N° 49088403 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao; 2) copia simple de la constancia de posesión N° 1878-2016-SOPCGT-GDU-MDSJM emitida por la Gerencia de Desarrollo urbano de la Municipalidad distrital de San Juan de Miraflores del 8 de noviembre de 2016; 3) copia simple de los documentos de identidad de “los administrados”; 4) copia simple del certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Propiedad Inmueble de la oficina Registral de Lima del 30 de mayo de 2017, 5) copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el Ingeniero Civil José Ismael Ruiz Chumpitaz, del 1 de abril de 2017, 6) copia simple del plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil José Ismael Ruiz Chumpitaz en abril de 2017; 7) copia simple del plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil José Ismael Chumpitaz en el mes de abril de 2017; 8) copia simple del oficio N° 447-2009-SGOPDCC-GDU-MDSJM emitido por la Subgerencia de obras privadas de la Municipalidad distrital de San Juan de Miraflores el 9 de diciembre de 2009; 9) copia simple de la constancia de posesión N° 047-99/OPVBSS-97 emitida por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores del 5 de febrero de 1999; 10) copia simple del Oficio N° 2902-2001-COFOPRI-GT emitida por la Gerencia de Titulación de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal; 11) copia simple del cargo de la solicitud N° 200201165; 12) copia simple del escrito dirigido a la Gerencia de Planeamiento de la Comisión de la Formalización; 13) copia simple del acta de fundación de la Asociación Industriales Panamericana Sur del año 1997; 14) copia simple de la constancia de posesión N° 401-OPVSS-96 emitida por el Director Municipal de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores; 15) copia simple de la minuta de compraventa otorgada por la Asociación Industriales de la Panamericana Sur a favor de Juan Gaspar Zevallos de fecha 14 de mayo de 2003; 16) copia simple del contrato privado de compraventa otorgado por Juan Gaspar Zevallos a favor de Antonia Victoria Heredia Castillo de Berrocal y Eugenio Berrocal Pachas; 17) copia simple de la partida N° 49025777 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 18) copia simple de la declaración jurada de autoevaluó 2016 (HR y PU); 19) copia simple de la memoria descriptiva, plano perimétrico y lotización, 20) copia simple del Certificado de Ubicación y de Jurisdicción distrital emitido por la Municipalidad distrital de San Juan de Miraflores, el 29 de marzo de 1999.

7. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “Directiva N° 006-2014/SBN”).





## **RESOLUCIÓN N° 157-2018/SBN-DGPE**

8. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 1159-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018, en el que se determinó, entre otros:

“ (...)”

### **IV.- CONCLUSIONES:**

4.1 “El predio” que resulta un área gráfica de 84,21 m<sup>2</sup>, objeto de venta se encuentra en ámbito sin antecedentes registrales (conforme lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral – Publicidad N° 9194133 del 03/04/2017 adjuntado por “los administrados”).

4.2 “El predio” gráficamente recae dentro de la Jurisdicción del distrito de Chorrillos y no en el distrito de San Juan de Miraflores como lo indica “el administrado”, en sus documentos presentados.

4.3 “El predio se encuentra dentro de la zona de amortiguamiento del ANP Refugio de Vida Silvestre Los Pantanos de Villa, aprobado mediante D.S. N° 055-2006-AG, y que mediante Resolución Presidencial N° 169-2016-SERNANP de 05.07.2016, se aprobó el Plan Maestro del Refugio de Vida Silvestre Los Pantanos de Villa, para el periodo 2016-2020, como documento de planificación de más alto nivel.

4.4 “El predio” se superpone con derecho de vía de la Panamericana Sur-B (Sección E-15) el cual tiene un ancho normativo de 120 m.

4.5 “El predio” se encuentra superpuesta dentro de una concesión para desarrollar actividades de distribución de energía eléctrica de la empresa de distribución Eléctrica de Lima Sur S.A. – EDELSUR S.A. (Hoy Luz del Sur), además estaría siendo cruzado por una Red de Mediana Tensión de 10 kv (alimentador MT CH30).

4.6 “El predio” no se superpone con concesiones mineras, comunidades campesinas y restos arqueológicos.

4.7 “El predio” se encuentra en la zonificación: Residencial de Densidad Media-RDM.

4.8 No se ha valorado la documentación presentada para acreditar la antigüedad de posesión en parte por no haber sido emitido por entidad pública o por haber sido emitida con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010 y por otra parte que no consignan información referida a “el predio”.

4.9 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete, de acuerdo a la información con la que cuenta esta Superintendencia y la proporcionada por el administrado.

9. En ese contexto se emite el Informe de Brigada N° 1269-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de octubre del 2018 el mismo que señala:

“ (...)”

### **3.1. EVALUACIÓN DEL CASO EN CONCRETO:**

3.1.1. Esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 1159-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018 (fojas 43), según el cual entre otros, determinó respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, lo que concuerda con el certificado de búsqueda catastral presentado por “los administrados” (fojas 10); ii) se superpone dentro de zona de amortiguamiento del ANP Refugio de Vida



Silvestre Los Pantanos de Villa, aprobada mediante D.S. N° 055-2006-AG; y, iii) se superpone totalmente con derecho de vía de la Panamericana Sur-B (Sección E-15), aprobada por Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001.

3.1.2. En ese sentido, en virtud de la evaluación descrita en el numeral precedente, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) el predio se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguna en atención a lo señalado en el artículo 48°2 de "el Reglamento" ii) se superpone con el derecho de vía de la Panamericana Sur-B (Sección E-15) aprobada por Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001, bien de dominio público con carácter inalienable e imprescriptible de acuerdo con el artículo 73°3 de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2. de "el Reglamento".

3.1.3. Esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, sobre el estado actual de "el predio" a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

10. Que, por ello, se emite la resolución N° 918-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de octubre de 2018, con base en todo lo actuado por la SDDI; declarando improcedente el pedido de venta directa presentado por "el administrado".

11. Que, en consecuencia, "los administrados" en fecha 22 de noviembre de 2018 interpusieron su recurso de apelación (S.I. N° 42563-2018) bajo los siguientes argumentos:

1. Que al amparo del art. 108° de la ley N° 2744, solicitan una compraventa mediante el proceso de adjudicación directa del predio ubicado en el Lote 4A, Mz. A de la Asociación Industriales La Concordia Panamericana Sur KM 17.5, Distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, con un área superficial de 84,30 m2.
2. Que la solicitud cumple con los requisitos detallados En el artículo 77° de "el Reglamento".
3. Que, como poseedores legítimos del predio por más de 15 años, cumplen con lo requerido para solicitar una compra directa ante esta entidad.
4. Que con la emisión de la Resolución N° 918-2018/SBN-DGPE-SDDI, entiende que el predio que ahora está en posesión de "los administrados", no está adjudicado a favor del estado y es el motivo por el cual se declara improcedente su solicitud.
5. Que aclaren la resolución emitida a fin de proponer una vía para la formalización del predio que viene poseyendo por más de 15 años sin perjuicio a terceros.
6. Solicita se aclare el punto nueve de la resolución respecto a que el predio se encuentra dentro de zona de amortiguamiento del ANP Refugio de vida Silvestre Los Pantanos de villa y se superpone totalmente con derecho de vía de la Panamericana Sur-B (Sección E-15).
7. Solicita el seguimiento del inicio de dominio a favor del estado ante la subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, a fin de lograrse la inscripción y pueda solicitar nuevamente la venta directa a su favor.

12. Que, en fecha 23 de noviembre del 2018 la SDDI mediante el Memorando N° 3985-2018/SBN-DGPE-SDDI, remite los actuados a esta dirección a fin de emitir la resolución correspondiente.

### **De los requisitos para la venta directa bajo la causal c) y d) del artículo 77 de "el Reglamento"**

13. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 del "ROF de la SBN", la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y

<sup>2</sup> Artículo 48°.- 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 (...)

<sup>3</sup> Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público  
Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.



## **RESOLUCIÓN N° 157-2018/SBN-DGPE**

ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

14. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").

15. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en los incisos c) y d) en el artículo 77° de "el Reglamento".

### **De los argumentos de "el administrado"**

16. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinarse si "el predio" constituye un bien de dominio privado de propiedad del Estado, y si el mismo es de libre disponibilidad.

17. Que, por ello de la titularidad del predio la SDDI ha determinado en el Informe Preliminar N° 1159-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018 el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: *i)* se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, lo que concuerda con el certificado de búsqueda catastral presentado por "los administrados"; *ii)* se superpone dentro de zona de amortiguamiento del ANP Refugio de Vida Silvestre Los Pantanos de Villa, aprobada mediante D.S. N° 055-2006-AG; y, *iii)* se superpone totalmente con derecho de vía de la Panamericana Sur-B (Sección E-15), aprobada por Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001.

18. Que, es así que, en "la resolución" que viene en apelación se señala que:

"(...) las solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) "el predio" se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguna en atención a lo señalado en el artículo 48° de "el Reglamento"; y, ii) se superpone con el derecho de vía de la Panamericana Sur-B (Sección E-15) aprobada por Ordenanza N° 341-MML del 6 de diciembre de 2001, bien de dominio público con carácter inalienable e imprescriptible de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2. de "el Reglamento". Sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE evalúe el inicio de las acciones para



la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio", conforme a sus atribuciones (...).

19. Que, por otra parte, el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran 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 el presente caso no puede esta Superintendencia disponer sobre "el predio" por no estar dicho bien en la esfera de dominio del mismo Estado.

20. Que, revisado los argumentos presentados por "los administrados", no se advierte argumento o nueva prueba que desvirtúe lo resuelto por la "SDDI" con respecto a "el predio", por lo que resulta infundado manifestarse sobre los demás puntos esgrimidos en la apelación interpuesta por "el administrado".

21. Que, asimismo, deberá tener en cuenta la SDDI lo señalado sobre "el predio" en el numeral 11 de "la Resolución" que dice: "(...) sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio".

22. Que, finalmente, en el marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado "la Resolución", emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y "Directiva N° 006-2014/SBN".


De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

#### SE RESUELVE:

**Artículo Único.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **ANTONIA VICTORIA HEREDIA CASTILLO DE BERROCAL** y **EUGENIO BERROCAL PACHAS**, contra la Resolución N° 918-2018/SNB-DGPE-SDDI, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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