



## **RESOLUCIÓN N°171-2018/SBN-DGPE**

San Isidro, 28 de diciembre de 2018

Visto, el Expediente N° 736-2017/SBN-SDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por el **ASENTAMIENTO HUMANO "COLINAS DEL PACIFICO"** representado por su presidente: Aquelino Javier Carlos, en adelante "el administrado", interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 1004-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de noviembre de 2018, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante la "SDDI", declaró inadmisibles los recursos de reconsideración interpuestos contra la Resolución N° 159-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de marzo del 2018 la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa respecto de un área de 63 926,69 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Chorillos, 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, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al 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 (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 sustente 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, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos 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 mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

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



4. Que, mediante escrito presentado el 03 de diciembre de 2018 (S.I. N° 43885-2018), "la administrada" interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 1004-2018/SBN-DGPE-SDDI, bajo los siguientes argumentos:

- Que se ha solicitado a esta Superintendencia la compra de los terrenos que viene ocupando "el administrado" desde hace cinco años para evitar el tráfico de terrenos que viene sucediendo promovido por los dirigentes de otros asentamientos humanos aledaños.
- Los terrenos donde se encuentra en posesión "el administrado" fue otorgado inicialmente para que SEDAPAL construya una planta de tratamiento, la cual por su excesivo costo no se concretó siendo revertido "el predio" al Estado, y desde hace cinco años se encuentra en posesión de "el administrado".
- Señala "el administrado" que los documentos presentados no han sido debidamente analizados, tanto en la etapa de la calificación de la venta directa, ni en la del recurso presentado en fecha 08 de agosto del 2018 (S.I. 29140-2018), también indica que no se ha realizado la inspección ocular sobre "el predio" a fin de determinar la ubicación exacta de los terrenos de propiedad del Estado.
- Asimismo solicita se tenga presente los fundamentos con el cual interpusieron su recurso de apelación contra la Resolución N° 345-2018-SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de junio del 2018, sin perjuicio de todo lo expuesto adjunta también un plano perimétrico.

#### Del recurso de apelación

5. 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.

6. 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.

7. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 21 de noviembre de 2018, ante lo cual "el administrado" interpuso recurso de apelación el 03 de diciembre de 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.

En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "el administrado"

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

8. 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



## **RESOLUCIÓN N° 171-2018/SBN-DGPE**

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

9. 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").

10. 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 los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" inciso c), según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

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

11. Que, con respecto a la calidad de "el predio" se tiene, que del Informe Preliminar N° 1223-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de octubre del 2018 la "SDDI" evaluó nuevamente los aspectos técnicos de "el predio", concluyendo:

“(...)

4.1 "El predio" materia de venta directa se encuentra de la siguiente manera:

- En 60 489,98 m<sup>2</sup> (99,89 %) con el ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la **Estado**, en la Partida N° 11048709 del Registro Predial Urbano, Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, identificado con el Código Único SINABIP-CUS N° 27476.
- En 49,21 m<sup>2</sup> (0,08 %) con el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor de **GREMCITEL S.A.**, en la Partida N° 49025591 del Registro Predial Urbano, Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima.
- Y el resto del área con 17,38 m<sup>2</sup> (0,03 %) se encontraría dentro de un ámbito donde no se cuenta con información de propiedad estatal.

4.2 "El predio" se superpone parcialmente con **Zona Arqueológica Armatambo Parcela P** en un área de 199,82 (0,33%).

4.3 "El predio" se superpone parcialmente con la **Concesión Eléctrica: Distribución Lima Sur**, por la empresa Luz del Sur S.A.A.



4.4 "El predio" no se encuentra afectado por Concesiones Mineras, Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, solicitudes de venta directa de predios en estado pendiente o en trámite, ni predios que se encuentren en evaluación o estén incorporados al portafolio inmobiliario de la SBN.

4.5 "El predio" se encuentra parcialmente superpuesto con **Proceso Judicial No Concluido**, identificado con el Numero de Legajo N° 139-2014. **Materia legal: Usurpación**".

12. Que, asimismo, se tiene el Informe de Brigada N° 1386-2018/SBN-DGPE-SDDI que señala lo siguiente:

"(...)Revisada la solicitud precitada, mediante Informe Preliminar N° 1223-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2018, se determina que: i) el petitorio se refiere a un área de 60 556,57 m<sup>2</sup> que difiere del área inicial de 63 926,69 m<sup>2</sup>; ii) el 99,89% se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11048709; el 0,08% recae sobre área de mayor extensión inscrita a favor de GREMCITEL S.A.; y, el 0,03% dentro del ámbito donde no se cuenta con información de propiedad estatal; iii) asimismo, el 0,33% se superpone con la Zona Arqueológica Armatambo Parcela P; y, iv) se encuentra totalmente sobre zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, no compatible con el uso de vivienda. En tal sentido, la solicitud evaluada presenta las mismas contingencias por las cuales se declaró la improcedencia de la venta directa de "el predio"; razón por la cual no varía el sentido de "la Resolución"



13. Que, con respecto al área superpuesta sobre la reserva paisajística cabe señalar, que el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, señala que: "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". Conforme a ello, podemos señalar que la Constitución no define que es un bien de dominio público, solo se limita a señalar las cualidades que posee un bien público (inalienable e imprescriptible).

14. Que, el Tribunal Constitucional Peruano en su labor interpretativa e integradora de la Carta Magna, ha clasificado los tipos de bienes que tiene el Estado, en la STC N.° 006-1996-AI/TC, que: "(...) Los bienes del Estado se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público; sobre los primeros el Estado ejerce su propiedad como cualquier persona de derecho privado; sobre los segundos ejerce administración de carácter **tuitivo y público** (...)" (negrita y subrayado nuestro).



15. Que, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1044-MML, "el predio" se encuentra superpuesto parcialmente, en su mayor ámbito (95.43%) en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista) y superpuesto parcialmente (4.57%) en zonificación Otros Usos (OU); siendo que de la revisión del anexo 2 de la referida ordenanza se observa que en el primer caso el uso compatible es protección del paisaje natural y en el segundo caso el uso está limitado a administración y servicios públicos, seguridad, establecimientos militares, locales institucionales, comunales y zonas arqueológicas, no siendo compatible para fines habitacionales; por lo que se concluye que en relación al área de 42 775,72 m<sup>2</sup> (66,91%) que si es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, la zonificación es incompatible a la finalidad de la petición de "el administrado".

16. Que, por otro lado, de los documentos presentados no se advierte documento que pruebe la posesión indubitable de "el administrado" hasta antes del 25 de noviembre del año 2010.

17. Que, en ese contexto, se visualizó las imágenes satelitales de *google earth* en un periodo de tiempo que va desde el 01/05/2011 al 05/04/2014, donde se observa que "el predio" se encuentra desocupado y libre de edificaciones, sin embargo, a la fecha 17/04/2017 se aprecia que se encuentra ocupado por ocupaciones informales, no compatible con la zonificación PTP. Cabe señalar, que estas imágenes se producen



## **RESOLUCIÓN N°171-2018/SBN-DGPE**

dentro del procedimiento conforme a lo señalado por el artículo IV del "T.U.O. de la L.P.A.G." numeral 1.11 (Principio de verdad material), el cual señala que: *"En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas"*.

18. Que, estando a los nuevos documentos presentados por "el administrado", en su recurso de revisión, esta Dirección debe confirmar lo señalado por la "SDDI" cuando determinó que no constituyen nueva prueba: i) la copia simple del plano de ubicación con sello SUNARP del 6 de marzo de 2018, ya obraba en el expediente al momento de emitir "la Resolución"; ii) el Oficio N° 347-2018/SCR/SGPA/VMPCIC/MC del 2 de marzo de 2018, no contiene información que permita determinar que se refiere a "el predio"; iii) la Carta N° DPHC.17.1643402 del 8 de agosto de 2017, corresponde a un requerimiento presentado ante Luz del Sur; y, iv) la copia simple del plano de un área de 85 396,96 m<sup>2</sup>, corresponde a un área de mayor extensión a la solicitada.

19. Que, con respecto, a la inspección ocular sobre "el predio", corresponde señalar que de acuerdo a lo consignado en el numeral 6.4 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" se establece que la inspección técnica del predio se efectuará solo si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que se sustenta el procedimiento de venta directa y que conforme a todo lo señalado no ha concurrido en el presente procedimiento.

20. Que, revisado el escrito que contiene el recurso de apelación, no se advierte una exposición clara y lógica de los hechos sobre la norma y lo que se pretende con ella, ya que solo se ha limitado a señalar frases o ideas, que no tienen conexión con la norma legal que pretende enervar, por lo que se advierte una argumentación aparente. debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento al pedido presentado; y conforme se advierte de la presente no existe asidero legal para manifestarse con respecto a lo solicitado por "el administrado".

21. Que, de los documentos, presentados por "el administrado" no se advierte ninguno que logre desvirtuar lo señalado por la "SDDI" dentro del procedimiento administrativo toda vez que como se ha señalado, sobre las áreas de terceros donde se superpone "el predio" solicitado, esta superintendencia carece de facultades, para la disposición sobre ellos, aunado a que no concurren tampoco ninguno de los requisitos de la causal de venta directa, es inoficioso pronunciarse sobre los demás puntos.

22. Que, por ello, todos los procedimientos a cargo de esta superintendencia, deben observar lo señalado en el Principio de Legalidad se encuentra recogido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, del "T.U.O de la LPAG", el cual dispone:

**"Principio de legalidad.-** Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas".



23. Que, así pues, se tiene que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>2</sup>.

24. 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 la directiva "Directiva N° 006-2014/SBN".

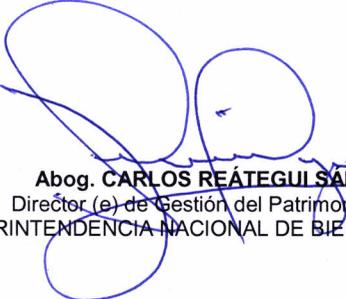
De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y



#### SE RESUELVE:

**Artículo Único °.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASENTAMIENTO HUMANO "COLINAS DEL PACIFICO"** representado por su presidente: Aquelino Javier Carlos contra la Resolución N° 1004-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de noviembre de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-

  
**Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**  
Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>2</sup> Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).