



## **RESOLUCIÓN N° 692-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de octubre de 2016

### **VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por **JUAN ABELARDO PANTOJA ROSALES**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 440-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2016, recaída en el expediente N° 156-2016/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 32 980,43 m<sup>2</sup>, ubicado en el Asentamiento Humano Santa Elena II, la Roncadora, Comunidad Campesina de Collanac y la Puntilla, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 12419650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 53307, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante “SBN”) en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “Ley”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), 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 N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante Ley 27444) establece que: “El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba...”. Asimismo, prescribe que el término de dicho recurso es de quince (15) días perentorios. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que



ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.

4. Que, de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente, el recurso de reconsideración deberá sustentarse en una nueva prueba y deberá ser presentado en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, los cuales deberán ser contabilizados desde al día siguiente de realizado la notificación del acto administrativo; requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración.

5. Que, mediante recurso de reconsideración presentado el 16 de agosto de 2016 (S.I N° 21862-2016), dentro del plazo legal para impugnar, Juan Abelardo Pantoja Rosales (en adelante “el administrado”) solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 440-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2016 (en adelante la “Resolución”) sea revocado (fojas 116), conforme a los fundamentos siguientes:

5.1 Manifiesta, que su solicitud de venta directa de “el predio” presentado el 25 de febrero de 2016 (S.I. N° 04374-2016) cumple con todos los requisitos de ley.

5.2 Argumenta, que no es posible denegarle su pedido de venta directa, por cuanto en el Informe de Brigada N° 888-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2016 –según dice- se ha indicado que no ha sido posible ubicar gráficamente el acceso al predio y los aspectos de colindancia, siendo necesario llevar a cabo una nueva calificación de su solicitud y una inspección en el predio.

6. Que, como parte de calificación del presente recurso y en virtud de la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, mediante el Oficio N° 1852-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2016 (en adelante “el oficio”) esta Subdirección requirió a “el administrado” cumpla con adjuntar la nueva prueba que sustente su recurso (aquella que no haya sido valorada antes y que justifique la revisión del análisis ya efectuado); debido a que la propuesta de nueva inspección ocular y evaluación técnica no constituye como tal, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles más un (01) día hábil por el término de la distancia, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación de dicho oficio, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de ser declarado inadmisibles y disponerse el archivo correspondiente (fojas 132).

7. Que, corresponde precisar que “el oficio”, fue notificado el 22 de agosto de 2016 en el domicilio señalado por “el administrado” en el presente recurso recibido por Mercedes Campos Mas, quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 07639877 y declaró ser empleada (fojas 133), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el art. 21 inc. 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup>. En ese sentido, el plazo **de diez (10) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar la observación advertida**, venció el 7 de septiembre de 2016.

8. Que, a través del escrito presentado el 6 de septiembre de 2016, es decir dentro del plazo otorgado (S.I. N° 23996-2016) “el administrado” pretende subsanar lo observado mediante “el oficio”, señalando que ha acreditado el derecho de propiedad presentando – según dice - una minuta con firmas legalizadas ante Notario Luis Gutierrez Adriansen. Asimismo, adjunta la siguiente documentación: i) copia simple de la copia legalizada de la minuta de compra venta sin firmas legalizadas otorgada por Inversiones Paradisso S.A. a su favor y de Annie Mercedes Campos Mas respecto de lote 8 manzana

<sup>1</sup> Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



## **RESOLUCIÓN N° 692-2016/SBN-DGPE-SDDI**

“Z” ubicado en el distrito de Ate - Urbanización Residencial el Remanso de Santa Clara (en adelante “el lote 8”) del 15 de julio de 2015 (fojas 136); **ii**) memoria descriptiva respecto de “el lote 8” emitida en septiembre de 2016 por el Arquitecto Luis Palomino Meneses (fojas 138); **iii**) 3 fotografías a color respecto de un predio sin fecha de emisión (fojas 139); y, **iv**) un plano perimétrico lamina P-01 emitido en septiembre de 2016 (fojas 142).

**9.** Que, de la documentación enumerada en el considerando que antecede será considerada como nueva prueba la memoria descriptiva (fojas 138) y los planos (fojas 142) en la medida que la aludida minuta ya obraba en autos cuando se expidió “la resolución” tal como se advierte en su numeral 14.1 del décimo cuarto considerando.

**10.** Que, en virtud de lo expuesto en el octavo y noveno de la presente resolución, “el administrado” ha cumplido con presentar el presente recurso en el plazo de ley, así como adjuntar nueva prueba, conforme a lo regulado en los artículos 207° y 208° de la “Ley N° 27444”; por lo que corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso, pronunciarnos por los argumentos glosados en el quinto considerando de la presente resolución y desvirtuar la nueva prueba, conforme se detalla a continuación:

### 10.1 Respecto al primer argumento:

10.1.1 El artículo 77 de “el Reglamento” establece las causales que por excepción procedería la venta directa de un predio de dominio privado del estado en favor de particulares, entre las cuales se encuentra la causal a), según la cual procederá cuando el predio del estado colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel.

10.1.2 En virtud de lo expuesto, se advierte que la aludida causal cuenta con dos requisitos: i) el predio de propiedad del solicitante debe colindar con el predio de propiedad del Estado; y, ii) el único acceso al predio del estado debe ser a través de la propiedad del solicitante 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.

10.1.3. En el caso en concreto, tal como se indicó en el décimo tercer considerando de “la resolución” “el predio” se encuentra inscrito a favor del estado entendiéndose representado por esta Superintendencia en la partida N° 12419650. Luego en el décimo cuarto considerando de “la resolución” se procedió analizar los requisitos de procedencia, determinándose que el predio de propiedad de “el administrado” no colinda con “el predio” y no es el único acceso a “el predio”, razones por las cuales se declaró improcedente su pedido, razón por la cual carece de sustento lo alegado por “el administrado”.



## 10.2 Respecto de la Nueva prueba y de la segunda observación:

10.2.1. “El administrado” a fin de desvirtuar lo resuelto en “la resolución” adjunta como nueva prueba la memoria descriptiva (fojas 138) y el plano perimétrico de septiembre de 2016 (fojas 142), el cual fue materia de evaluación a través del Informe de Brigada N° 1374-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2016 (fojas 143), el cual concluyó:

(...)

4.4 Para probar la colindancia de “el predio”, con el predio propiedad de “el administrado”, ubicado en el Lote 08 de la Manzana Z, Urbanización “El Remanso de Santa Clara” – Lima, este adjuntó como “nueva prueba” la Memoria Descriptiva s/n y el plano P-01 de fecha setiembre de 2016, donde se menciona y se muestra gráficamente a lo que vendrían a ser el polígono de “el predio”, colindante al polígono del Lote 08 de la Manzana Z, propiedad de “el administrado”, sin embargo, **este plano no cuenta con coordenadas UTM**, ni en el DATUM PSAD 56 ni en WGS 84 Zona 18 Sur, que son necesarias para poder ubicar de forma geo referencial a los predios involucrados, y de esta manera corroborar si existe o no la mencionada colindancia.

No obstante, “el administrado” declara que el predio Lote 08 de la Manzana Z de su propiedad lo adquirió de la empresa “**Inversiones Paradiso S.A.**”, la misma que es propietaria del predio inscrito en la Partida Registral N° 45917842 del Registro de Predios de Lima, Oficina Registral de Lima y Callao, correspondiente a la Urbanización “El Remanso de Santa Clara”, con un área matriz de 115 018,00 m<sup>2</sup>.

Haciendo la consulta en la Base Temática de SUNARP con la que cuenta esta Superintendencia, en el plano de Registro de Propiedad Individual (RPI) del distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, se ha podido ubicar el polígono correspondiente a las fichas N° 1637452 y N° 1637452 B del Registro de Predios de Lima, asociadas al Plano de Trazado y Lotización de la Urbanización “El Remanso de Santa Clara”, inscrita en la Partida Registral N° 45917843 del Registro de Predios de Lima, Oficina Registral de Lima y Callao, con un área matriz de 115 018,00 m<sup>2</sup>, dentro de cuya matriz se ubica el Lote 08 de la Manzana Z, propiedad de “el administrado”, y haciendo la superposición gráfica de este polígono matriz, con el polígono de “el predio”, se advierte que **la mencionada Urbanización no es colindante con el predio materia de solicitud**. Entonces, debido a que el Lote 08 de la Manzana Z está circunscrito al ámbito de la Urbanización “El Remanso de Santa Clara”, **la propiedad de “el administrado” tampoco es colindante con “el predio” materia de solicitud**.

(...)

10.2.2. En virtud del informe de brigada descrito en el considerando que antecede, podemos concluir respecto de la nueva prueba (memoria descriptiva y plano perimétrico de septiembre de 2016) que no cuenta con coordenadas en UTM, DATUM PSAD 56 ni WGS 84, las cuales son necesarias para ubicar los predios en consulta y de esta manera corroborar si existe o no la alegada colindancia. No obstante ello, de lo alegado por “el administrado” y de la copia de la minuta de compraventa otorgada por INVERSIONES PARADISSO S.A. a su favor y Annie Mercedes Campos Mas el 15 de julio de 2015, el aludido informe señala que de la revisión de la base temática de SUNARP se ha ubicado el polígono correspondiente a la Urbanización El Remanso Santa Clara, inscrita en la partida N° 45917843 (fojas 97), la cual no es colindante con “el predio”.

10.2.3. En tal sentido, si bien es cierto, no se ha podido ubicar geo referencialmente el predio de titularidad de “el administrado”, también lo es que al haber adquirido la propiedad de INVERSIONES PARADISSO S.A, área





## **RESOLUCIÓN N° 692-2016/SBN-DGPE-SDDI**

matriz inscrita en la partida N° 45917843 (fojas 97, 105 y 148) y sobre la cual se superpone el predio de su titularidad al no haberse realizado la independización, quedó técnicamente corroborado que no existe colindancia entre el predio de su propiedad y el predio de propiedad del Estado, razón por la cual la nueva prueba presentada, así como los argumentos glosados por “el administrado” no enerva ni modifica lo resuelto en “la resolución”, deviniendo en infundado el presente recurso.



10.2.4. Finalmente, respecto al pedido de inspección técnica, es pertinente precisar que al haberse determinado que el presente recurso deviene en infundado, no corresponde realizar una inspección técnica en “el predio”.

11. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por “el administrado”, razón por la cual corresponde declararlo infundado.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 814-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por **JUAN ABELARDO PANTOJA ROSALES**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 440-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2016, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I 5.2.1.16



**ABOG. Carlos Reategul Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES