

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 790-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de diciembre de 2017

**VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por **ISAAC ANGULO NUNURA y VILMA LUISA PALACIOS DE ANGULO**, representados por su apoderado Arturo Albán Suárez, contra la Resolución N° 190-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017 recaída en el Expediente N° 924-2016/SBNSDDI que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 148,11 m<sup>2</sup>, ubicada en la Mz. "A", faldas del Cerro San Francisco, en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 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 216° y 217° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, (en adelante "TUO de la Ley N° 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 (...)".





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, dentro del plazo legal para impugnar, **ISAAC ANGULO NUNURA y VILMA LUISA PALACIOS DE ANGULO**, representados por su apoderado Arturo Albán Suárez (en adelante “los administrados”) mediante recurso de reconsideración presentado el 3 de mayo de 2017 (S.I. N° 13565-2017) señalan que no están de acuerdo con el acto administrativo contenido en la Resolución N° 190-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017 (en adelante “la Resolución”), por lo que solicitan se reconsidere lo resuelto, conforme a los siguientes fundamentos:



5.1. Alegan, que al no realizar un informe basado en el trabajo de campo, el análisis técnico, que se realizó en gabinete, no se encuentra ajustado a la realidad, debido a que – según señala - “el predio” si colinda por el fondo, entre otros, con el lote N° 4 de la Manzana A (el cual se encuentra inscrito en la partida registral N° 11667763 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima) en 6 metros lineales, tal como figura en las imágenes del Informe de Brigada detallado en el décimo considerando de “la Resolución”, y que éste tiene como frente la Calle Estribo (que pertenece a la Urbanización La Ensenada);



5.2. Precisan, que “el predio” si bien es cierto figura que se encuentra inscrito a favor de “Los Portales S.A.” y “Enterprise Inversiones S.A.C.”, tal como se señaló en el Informe de Brigada detallado en el décimo considerando de “la Resolución”, también lo es que, al ser de naturaleza eriazza debe de ser propiedad del Estado, en aplicación a las Leyes N° 11061, 14197 y Decretos Leyes N° 17716 y 19955, por lo que cuestionan, la adquisición de “el predio” a favor de terceros, si este al ser de naturaleza eriazza no fue inscrito previamente a favor del Estado.

5.3. Argumentan, que el lote N° 4 de la Manzana “A” lo adquirieron mediante una compra venta regularizada a través de la Resolución Directoral N° 092-88-VC-5601-DPI del 12 de agosto de 1988, en la cual señalan, que en sus planos y memoria descriptiva se identifica que éste lote tiene como frente a la prolongación de la calle Once (hoy calle Cádiz), calle que – según dice – existe desde 1987 y que se encuentra certificada por el alcalde de esa fecha ingeniero Paul Figueroa.



5.4. Alegan, que la SBN en el año 1989 vendió ilegalmente parte de la Calle Cádiz (Ex Prolongación Calle Once) a favor de Segundo Peche Santillan, debido a que éste no vivía en el lugar, como lo exige la Ley N° 24242, y que además a través de esta venta se les dejó sin acceso al lote N° 4 de la Manzana “A”.

5.5. Establecen, que “el predio” es la solución al problema que tienen, debido a que sería su nuevo frente.

6. Que, respecto a los requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración, de conformidad con la normativa glosada en el cuarto considerando de la presente resolución, deberá ser interpuesto ante la misma autoridad que dictó el acto administrativo que es materia de impugnación, en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles y sustentarse en una nueva prueba.

7. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección mediante “la Resolución” declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “los administrados”; toda vez que “el predio” no es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, tal como se detalló en su décimo tercer considerando.



## **RESOLUCIÓN N° 790-2017/SBN-DGPE-SDDI**



8. Que, en el caso en concreto y en virtud de lo señalado en el quinto considerando de la presente resolución, se advierte que “los Administrados” presentan el recurso dentro el plazo legal y adjuntó como prueba instrumental, los siguientes documentos: i) 7 fotografías a color (fojas 96), y, ii) un plano de replanteo perimétrico acceso Prolongación Calle Cádiz (fojas 99). En virtud de lo expuesto, corresponde analizar si estos constituyen nueva prueba, conforme se detalla a continuación:

8.1. Respecto a las 7 fotografías a color, éstas no modifican lo resuelto por esta Subdirección, así como de las mismas no se puede determinar que correspondan a “el predio”; y,

8.2. Respecto al plano de replanteo, éste no modifica lo resuelto por esta Subdirección, asimismo hace referencia a un predio que es de titularidad de terceros.



9. Que, conforme a lo expuesto en la evaluación descrita en el considerando que antecede, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1436-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017 (en adelante “el Oficio”) según el cual se le requirió a “los administrados” presenten nueva prueba que sustente su recurso. Asimismo, se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente (fojas 102).

10. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue dejado bajo puerta el 14 de junio de 2017 en la segunda visita realizada en el domicilio señalado en el escrito detallado en el quinto considerando de la presente resolución, de conformidad con el numeral 21.5<sup>1</sup> del artículo 21° de el “TUO de la Ley N° 27444” (fojas 102), razón por la cual “los administrados” se encuentran debidamente notificados, siendo que, el plazo de 10 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 03 de julio de 2017.

11. Que, mediante escrito presentado el 16 de junio de 2017 (S.I. N° 19399-2017), dentro del plazo concedido, “los administrados” pretenden subsanar las observaciones realizadas mediante “el Oficio”, precisando que las fotografías a color y, el plano de replanteo perimétrico constituyen nueva prueba en la medida que demuestran la colindancia y acceso de “el predio” con el lote N° 4 de la Manzana A. Asimismo, reitera lo señalado en el numeral 5.2, 5.3, 5.4 y 5.5 descritos en el quinto considerando de la presente resolución, y solicita que esta Subdirección le otorgue la venta en base a los

<sup>1</sup> Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

“21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.”





argumentos antes señalados o de ser posible se le pueda otorgar una servidumbre por la Calle Cádiz o por la Calle de El Estribo (fojas 103).

12. Que, es preciso tener en cuenta, que si bien es cierto la documentación señalada en el considerando que antecede fue evaluada en el octavo considerando de la presente resolución, también lo es que el pronunciamiento sobre los argumentos señalados por “los administrados” no afecta la decisión final, conforme se detalla en los considerandos subsiguientes, razón por la cual esta Subdirección se pronunciará por cada uno de éstos de conformidad con los artículos 216° y 217° del “TUO de la Ley N° 27444”, conforme se detalla a continuación:

**a) Respecto al primer argumento**

Es preciso señalar, que esta Subdirección declaró improcedente la solicitud de venta directa de “los administrados” teniendo como principal argumento que “el predio” es de titularidad de terceros, es decir que este no es de propiedad del Estado tal como se aprecia de las partidas registrales N°s 45196054 y 45245071 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, por lo que no es posible que esta Superintendencia tramite actos de disposición sobre el mismo conforme lo establecido en el artículo 32° de “el Reglamento”.

Respecto al trabajo de campo (inspección técnica a “el predio”), que según “los administrados” debió realizarse, se debe precisar que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.4 de la Directiva N° 006-2014/SBN denominada “Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad” (en adelante “la Directiva N° 006-2014”), la inspección en campo, de ser necesario, es programada solo sí, después de revisada la documentación con la que se pretende acreditar la causal invocada, se ha podido determinar que se han cumplido los requisitos formales requeridos.

Asimismo, es preciso señalar que el informe de brigada detallado en el décimo considerando de “la Resolución” analizó los documentos técnicos adjuntados a su solicitud de venta directa, de los cuales se desprende que gráficamente “el predio” no colinda con el Lote 4 de la Mz. A. y que dentro de sus colindancias no se reconoce a la calle Estribo.

En ese sentido, lo señalado por “los administrados” no modifica lo resuelto por esta Subdirección a través de “la Resolución”.

**b) Respecto al segundo argumento**

Se debe tener en cuenta que, a través de “la Resolución” esta Subdirección se ha pronunciado respecto a lo requerido por “los administrados”, es decir la venta directa por causal “a” de “el predio”. No obstante, lo señalado, es pertinente indicar que las Leyes N° 11061<sup>2</sup>, N° 14197<sup>3</sup> y Decretos Leyes N° 17716<sup>4</sup> y 19955<sup>5</sup> son dispositivos especiales, que esta Subdirección no es la competente para aplicar.

En ese contexto, al haberse determinado que, a la fecha, “el predio” es de titularidad de terceros y no se encuentra bajo la administración de esta Superintendencia, lo señalado por “los administrados” no modifica lo resuelto por esta Subdirección.

**c) Respecto al tercer, cuarto y quinto argumento**

Tal como se detalló en el décimo segundo considerando de “la Resolución” la causal invocada prescribe dos requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta y de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada, en ese sentido, en el décimo

<sup>2</sup> Disponiendo que el Estado entre en posesión de todos los terrenos eriazos del territorio de la República, en los que no se haya ejercido acto posesorio; y estableciendo un impuesto anual sobre dichos terrenos en los que se ejerzan actos posesorios, cuyo producto será destinado a obras de irrigación.

<sup>3</sup> Disponiendo que son de propiedad del Estado todos los terrenos eriazos del territorio nacional, incluyéndose los de Municipalidades, Sociedades de Beneficencia Pública y Corporaciones Estatales.

<sup>4</sup> Ley De Reforma Agraria

<sup>5</sup> Revierten al Estado terrenos eriazos o fracciones en los que no se hayan hecho obras



## **RESOLUCIÓN N° 790-2017/SBN-DGPE-SDDI**



tercer considerando de “la Resolución”, se determinó que “el predio” al no ser de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia no correspondía evaluar los demás requisitos de forma, esto es, entre otros, determinar si el predio colindante, al inmueble solicitado, es de propiedad del solicitante, razón por la cual lo señalado por “los administrados” no modifica lo resuelto por esta Subdirección.

**d) Respecto a los nuevos medios probatorios:**

De la revisión de las fotografías y el plano de replanteo que adjunta en su solicitud de reconsideración, se ha determinado, tal como se señaló en el octavo considerando de la presente resolución, que no desvirtúan lo resuelto en “la Resolución” por esta Subdirección, en la medida que “el predio” es de propiedad de terceros y no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; asimismo no se puede determinar que correspondan a “el predio” y que hace referencia a un predio que es de titularidad de terceros, respectivamente.



Respecto a su solicitud de otorgarle la venta directa o una servidumbre, es preciso señalar que esta Subdirección solo puede emitir pronunciamiento sobre su primer petitorio, tal como se ha realizado a través de “la Resolución”, de acuerdo al “ROF de la SBN”.

**13.** Que, mediante el recurso detallado en el quinto considerando de la presente resolución, “los Administrados” solicitan se aclare el porcentaje de superposición que tienen “Los Portales S.A.” y “Enterprise Inversiones S.A.C.” sobre “el predio”, al respecto es preciso señalar que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es la entidad encargada de precisar el porcentaje de superposición en la medida que esta Superintendencia no cuenta con la base grafica de las partidas registrales que lo involucran y además se refiere a propiedad de particulares. Asimismo, cabe precisar que se señaló que el área materia de solicitud se ubica en la Urbanización Ensenada toda vez que de esta manera se encuentra detallada en la partida registral donde corre inscrito.



**14.** Que, en atención a lo expuesto, el recurso de reconsideración presentado por “los administrados” no desvirtúa los fundamentos que sustentan la resolución impugnada, por lo que, corresponde desestimar el recurso reconsideración.

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, 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, el Informe de Brigada N° 1614-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 0966-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2017.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º. DESESTIMAR** el recurso de reconsideración presentado por **ISAAC ANGULO NUNURA y VILMA LUISA PALACIOS DE ANGULO**, representados por su apoderado Arturo Albán Suarez, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 190-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**Artículo 2º.** Disponer, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I. 5.2.1.16



*Maria del Pilar Pineda Flores*

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES