

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0016-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 05 de febrero de 2021

**VISTO:**

El expediente: N° **1164-2019/SBNSDDI** que contienen el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACION DE VIVIENDA SAN PABLO II DE MARCONA** debidamente representada por su presidente: **Raúl Cano Vílchez**, (en adelante “el Administrado”) contra la Resolución N° 775-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de noviembre de 2020, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”) declaró **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** sobre un área de 20 279,51m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de San Juan de Marcona, provincia de Nasca y departamento de Ica (en adelante “el predio”);

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).

2. Que, el artículo 217° 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*

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

*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>3</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”.

4. Que, en fecha 27 de noviembre del 2020, la SDDI emitió la Resolución N° 775-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, “la Resolución”), en la cual resolvió lo siguiente:

**“ (...)SE RESUELVE:**

**PRIMERO. - Declarar INADMISIBLE la solicitud de VENTA DIRECTA presentada por ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SAN PABLO II DE MARCONA, representado por su presidente Raúl Cano Vílchez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...).”**

5. Que, En fecha 06 de enero del 2021, “el Administrado” presento su apelación (S.I. N° 00257-2021) bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:

- Conforme a la solicitud de compra directa dentro de lo establecido en el Artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales DECRETO SUPREMO N° 007-2008-VIVIENDA que señala expresamente las casuales de para la venta directa y refiere que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos: a) Cuando colinde con el predio propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél; en este caso se evaluará la necesidad y extensión del acceso. **b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional, regional o local cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el organismo competente.**
- En el punto 9 de la resolución materia de apelación, se basa en el Informe Preliminar N° 1435-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de noviembre de 2019 concluye en que: ii recae sobre una concesión minera de titular Jurídico SHOUGAN HIERRO PERU S.A.A. con código 10000146Y01, y su situación vigente. iii 94.52 m2, (0.47 % de “el predio”), se encuentra afectado con la vía vecinal denomina ruta vecinal PE 927-Playa la Lobera. iv 5 212,41 M2(25.70 % de “el predio”), se encuentra afectado con derecho de vía vecinal principal, con una sección vial (1-1) de 34.20 ml, según el plano del sistema vial urbano de la actualización del PDU de la ciudad San Juan de Marcona 2006-2016, aprobado por Ordenanza Municipal N° 021-2006-MDM del

<sup>3</sup> Artículo 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

13 de diciembre del 2006. v “el Administrado” no adjunto la Resolución de aprobación del Proyecto “Vivienda San Pablo II de Marcona “ vi. 20.95% presenta indicios de ocupación que datarían del año 2015, no se advierte delimitación por cerco físico que restrinja el acceso a terceros.

- Sin embargo, “el Administrado” ha presentado los siguientes documentos con los que se desvirtúa lo señalado por la SDDI, siendo los siguientes: 2.1.- Certificado de Zonificación expedido por el Ingeniero Ruben Bartolomé Tamba Contreras de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Marcona donde se señala que se ha constatado que el terreno que ocupa nuestra Asociación de Vivienda San Pablo II se encuentra comprendido dentro de una zona de Comercio. - 2.2.- Informe Legal N° 042-2020-GORE-ICA-DRVCS/YLJA elaborado por la Abogada Yanina Lourdes Junchaya Aquije, dirigido a la persona del Ingeniero ORLDANDO DE LA CRUZ HERNANDEZ Director Regional de Vivienda Construcción y Saneamiento con fecha 17 de agosto del 2020, donde recomienda los documentos para el trámite del artículo 77 Venta Directa. 2.3.- Carta N° 032-2020/J/SEMAPAM/MDM de fecha 30 de octubre del 2020 donde se señala que el servicio de agua potable al sector se realiza por las Cisternas de Agua Potable de propiedad de la Municipalidad Distrital de Marcona. 2.4.- Carta dirigida al Ingeniero Javier Gallegos Barrientos, en calidad de Gobernador Regional de Ica con fecha 27 de noviembre del 2020 donde se da cumplimiento al informe Legal Informe Legal N° 042-2020-GORE-ICADRVC/S/YLJA elaborado por la Abogada Yanina Lourdes Junchaya Aquije. 2.5.- Carta de fecha 12 de febrero del 2020 dirigido a la Municipalidad Provincial de Nasca, donde se le señala la respuesta a favor del requerimiento de la información solicitada por la SBN. - 2.6.- Oficio N° 03-2020-SGPUYC/GDU/MDM de fecha 11 de febrero del 2020, donde se señala que de acuerdo al PDU 1999-2010- vigente, se visualiza en el plano N° 11 Propuesta de Sistema Vial, la Avenida Grau (resaltada con color azul) pertenece al anillo envolvente existente, el cual tiene un ancho total de 14.40 mts más la verma que es variable. 2.7.- Plano N° 11 Propuesta de Sistema Vial, la Avenida Grau (resaltada con color azul) pertenece al anillo envolvente existente, el cual tiene un ancho total de 14.40 mts más la verma que es variable. 2.8.- Oficio N° 072-2019-GM/MPN dirigido a la Abogada María del Pilar Pineda Flores Sub-Directora (e) de Desarrollo Inmobiliario – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, donde se señala I) Se ha hecho la inspección ocular y medición de la vía insitu, en la cual se tiene que el ancho de la sección de la vía de circulación existente entre el AA.HH. 28 de Julio y el límite del predio solicitado es de 17.00 ml. dicha vía se denomina Av. Grau. II La Sub-Gerencia de Habilitaciones Urbanas informa que no existe superposición en la vía con el predio.
- Solicita sea esta Dirección que proceda a la evaluación de los mencionados documentos.

6. Que, con Memorando N° 0059-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de enero de 2021, la “SDDI” remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

### **Del recurso de apelación**

7. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (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 jerárquico<sup>4</sup>.

8. Que, el numeral 218.2 del artículo 218 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.

9. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada el 14 de diciembre de 2020, ante lo cual “el Administrado” interpuso recurso de apelación en fecha 06 de enero de 2020. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, 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 “ROF de la SBN”.

En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “el Administrado”.

### **Del procedimiento de venta directa**

10. Que, el 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”).

11. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”,

12. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación

<sup>4</sup> Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

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.

**13.** Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

**14.** Que, mediante escrito presentado el 15 de octubre de 2019 (S.I. N° 33978-2019), “el Administrado” solicita la venta directa de “el predio” sin precisar la causal del artículo 77° de “el Reglamento” en la que sustenta su requerimiento (fojas 01 y 02). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia de la carta/SPII2019-0031 que “el Administrado” presentó ante el Gobierno Regional de Ica el 11 de septiembre de 2019 (fojas 03 y 04); **ii)** copia simple de la memoria descriptiva de la habilitación urbana de “el Administrado” (fojas 05 al 09); **iii)** copia simple del cuadro de la memoria descriptiva (fojas 10 al 17); **iv)** copia del resumen del presupuesto general de la habilitación urbana (fojas 18); **v)** copia de la Resolución N° 0653-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2019 (fojas 19 al 22); **vi)** copia del oficio N° 9914-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2018 fojas 23); **vii)** copia del oficio N° 1077-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de febrero de 2018 (fojas 24); **viii)** copia del oficio N° 7735-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de octubre de 2017 (fojas 25); **ix)** copia del oficio N° 6500-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de setiembre de 2017 (fojas 26); **x)** copia del cargo de entrega de información (fojas 27; **xi)** copia simple del acta de sesión de concejo extraordinario N° 22 (fojas 28 al 31); **xii)** copia de la resolución de alcaldía N° 452-2016-ALC/MDM (fojas 32 al 33); **xiii)** copia de resolución de alcaldía N° 026-2017-AMPN (fojas 34 y 35); **xiv)** copia de la resolución de comisaria N° 04 (fojas 36 y 37) ; **xv)** copia de la resolución de comisaria N° 05 (fojas 38 y 39); **xvi)** copia del oficio N° 060-2018/CASI-CR (fojas 41 al 44); **xvii)** copia de certificado de domicilio (fojas 45 al 79); **xviii)** plano de ubicación y localización (LU-01) formato A-1 coordenadas UTM PSAD-56 (fojas 81); **xix)** plano de trazado (T-01) formato A-1, coordenadas UTM PSAD-56, sin firma (fojas 82); **xx)** plano de localización (L-01) formato A-1, coordenadas UTM PASAD-56, sin firma a (fojas 83); y, **xxi)** plano perimétrico (P-01), formato A-1, coordenadas UTM PSAD-56, sin firma (fojas 84).

**15.** Que, la “SDDI” como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**16.** Que, con base a lo señalado, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 1435-2019/SBNDGPE- SDDI del 27 de noviembre de 2019 (fojas 85 al 87) concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11052432 de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Nazca, zona registral XI-Sede Ica;
- ii. Recae sobre una concesión minera de titular jurídico SHOUGAN HIERRO PERÚ S.A.A. con código 10000146Y01 y situación vigente;
- iii. 94,52 m2 (0.47% de “el predio”) se encuentra afectado con la vía vecinal denominada Ruta PE 827- Playa la Lobera;
- iv. 5 212,41 m2 (25.70% de “el predio”) se encuentra afectado con derecho de vía principal, con una sección vial (1-1) de 34,20 ml, según el Plano del Sistema Vial Urbano de la actualización del PDU de la Ciudad San Juan de Marcona 2006-2016, aprobado por Ordenanza Municipal N°021-2006-MDM del 13 de diciembre del 2006;
- v. “el Administrado” no adjuntó la Resolución de aprobación del proyecto “Vivienda San Pablo II de Marcona”; y,
- vi. 20,95% presenta indicios de ocupación que datarían del año 2015, no se advierte delimitación por cerco físico que restrinja el acceso a terceros. (…)

**17.** Que, es preciso indicar que la “SDDI” evaluó formalmente la documentación presentada por “el Administrado”, advirtiendo de la lectura de su solicitud que no se precisa la causal de venta directa en la que sustenta su requerimiento, sin embargo, alega que solicita la venta de “el predio” para ejecutar un programa de vivienda social y ecológico, motivo por lo que se encausó el procedimiento en la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”.

**18.** Que, en dicho contexto, mediante Oficio N° 1145-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 95), se requirió a “el Administrado” la presentación de la copia certificada de la Resolución mediante el cual se califica y aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente; en dicha resolución debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutara el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de éste, de conformidad con lo previsto en el literal i) del artículo 2° de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la LPAG”.

**19.** Que, se tiene que, “el Oficio” fue notificado el 9 de marzo de 2020 en la dirección señalada por “el Administrado”, siendo recibido por Javier Eduardo Mejía, quien se identificó con D.N.I. N° 72811283 y declaró ser el sobrino del representante de “el Administrado”, tal como consta del cargo del mismo (fojas 96), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (3) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 30 de junio de 2020.

20. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, por lo cual, la SDDI declaró inadmisibles el pedido de “el Administrado”.

### **De los argumentos de “el Administrado”**

21. Que, el recurso de Apelación: *“(…) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho”*<sup>5</sup>.

22. Que, el procedimiento de venta directa constituye una **modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en “el Reglamento”**, por ello deben concurrir todos los elementos que en la norma se exijan, el incumplimiento de uno acarrearía la denegatoria del pedido. Los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

23. Que, de los actuados administrativos se tiene que “el Administrado” no ha señalado la causal sobre la cual ha de evaluarse su pedido, sin embargo y en virtud del Principio de Informalismo regulado en el “TUO de la LPAG” artículo IV numeral 1.6<sup>6</sup> la “SDDI” encausa dentro de la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, es decir bajo la causal de venta directa por proyecto de interés nacional o regional.

24. Que, cabe destacar, que ello se denota de la documentación presentada por “el Administrado” en su solicitud de ingreso, así como de los documentos que ha gestionado ante otras entidades gubernamentales, en la cual ha señalado que desarrollarían un proyecto de vivienda de interés social sobre “el predio”.

25. Que, con base en ello, y dentro del estadio de la calificación formal de la solicitud se ha requerido con el Oficio N° 1145-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2020 que “el Administrado” adjunte la documentación requerida en la “Directiva N° 006-2014/SBN” con base a la causal señalada.

26. Que, “el Administrado”, no ha cumplido con remitir la información solicitada por la “SDDI” en el oficio, por consecuencia, este ha hecho efectivo el apercibimiento señalado. Estando a ello, “la Resolución” no se ha manifestado sobre una cuestión de fondo del pedido, si no de forma, por cuanto no ha podido calificar de manera integral la solicitud por la falta de la documentación observada en la norma.

27. Que, en virtud de ello, queda a salvo el derecho de “el Administrado”, una vez quede firme el presente acto administrativo, de volver a presentar su pedido por ante esta Superintendencia debiendo de señalar de forma clara e indubitable la causal

<sup>5</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

<sup>6</sup> Principio De Informalismo. - Las normas de procedimientos deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público”.

bajo la cual ampara su pedido de venta directa, toda vez que con base en ella se procederá a evaluar su pedido.

**28.** Que, bajo ese contexto, y dentro del 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 la **ASOCIACION DE VIVIENDA SAN PABLO II DE MARCONA** debidamente representada por su presidente: **Raúl Cano Vílchez**, contra la Resolución N° 775-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de noviembre de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese. -**

**Visado por:**

**ESPECIALISTA LEGAL**

**Firmado por:**

**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**

## **INFORME PERSONAL N° 00010-2021/SBN-DGPE-JACV**

PARA : **VICTOR HUGO RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista Legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SAN PABLO II DE MARCONA** contra la Resolución N° 775-2020/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 00257-2021  
b) Expediente: N° 1164-2019/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 05 de febrero de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia, a) por el cual, la **ASOCIACION DE VIVIENDA SAN PABLO II DE MARCONA** debidamente representada por su presidente: **Raúl Cano Vélchez**, (en adelante "el Administrado") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 775-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de noviembre de 2020, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** sobre un área de 20 279,51m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de San Juan de Marcona, provincia de Nasca y departamento de Ica (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y 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.
- 1.2. 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 "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.
- 1.3. En fecha 27 de noviembre del 2020, la SDDI emitió la Resolución N° 775-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, "la Resolución"), en la cual resolvió lo siguiente:

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

**"(...) SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SAN PABLO II DE MARCONA**, representado por su presidente Raúl Cano Vílchez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...)"

1.4. En fecha 06 de enero del 2021, "el Administrado" presento su apelación (S.I. N° 00257-2021) bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:

- Conforme a la solicitud de compra directa dentro de lo establecido en el Artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales DECRETO SUPREMO N° 007-2008-VIVIENDA que señala expresamente las casuales de para la venta directa y refiere que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos: a) Cuando colinde con el predio propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél; en este caso se evaluará la necesidad y extensión del acceso. **b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional, regional o local cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el organismo competente.**
- En el punto 9 de la resolución materia de apelación, se basa en el Informe Preliminar N° 1435-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de noviembre de 2019 concluye en que: ii recae sobre una concesión minera de titular Jurídico SHOUGAN HIERRO PERU S.A.A. con código 10000146Y01, y su situación vigente. iii 94.52 m<sup>2</sup>, (0.47 % de "el predio"), se encuentra afectado con la vía vecinal denomina ruta vecinal PE 927-Playa la Lobera. iv 5 212,41 M<sup>2</sup>(25.70 % de "el predio"), se encuentra afectado con derecho de vía vecinal principal, con una sección vial (1-1) de 34.20 ml, según el plano del sistema vial urbano de la actualización del PDU de la ciudad San Juan de Marcona 2006-2016, aprobado por Ordenanza Municipal N° 021-2006-MDM del 13 de diciembre del 2006. v "el Administrado" no adjunto la Resolución de aprobación del Proyecto "Vivienda San Pablo II de Marcona " vi. 20.95% presenta indicios de ocupación que datarían del año 2015, no se advierte delimitación por cerco físico que restrinja el acceso a terceros.
- Sin embargo, "el Administrado" ha presentado los siguientes documentos con los que se desvirtúa lo señalado por la SDDI, siendo los siguientes: 2.1.- Certificado de Zonificación expedido por el Ingeniero Ruben Bartolomé Tamba Contreras de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Marcona donde se señala que se ha constatado que el terreno que ocupa nuestra Asociación de Vivienda San Pablo II se encuentra comprendido dentro de una zona de Comercio. - 2.2.- Informe Legal N° 042-2020-GORE-ICA-DRVCS/YLJA elaborado por la Abogada Yanina Lourdes Junchaya Aquije, dirigido a la persona del Ingeniero ORLDANDO DE LA CRUZ HERNANDEZ Director Regional de

Vivienda Construcción y Saneamiento con fecha 17 de agosto del 2020, donde recomienda los documentos para el trámite del artículo 77 Venta Directa. 2.3.- Carta N° 032-2020/J/SEMAPAM/MDM de fecha 30 de octubre del 2020 donde se señala que el servicio de agua potable al sector se realiza por las Cisternas de Agua Potable de propiedad de la Municipalidad Distrital de Marcona. 2.4.- Carta dirigida al Ingeniero Javier Gallegos Barrientos, en calidad de Gobernador Regional de Ica con fecha 27 de noviembre del 2020 donde se da cumplimiento al informe Legal Informe Legal N° 042-2020-GORE-ICADRVCS/YLJA elaborado por la Abogada Yanina Lourdes Junchaya Aquije. 2.5.- Carta de fecha 12 de febrero del 2020 dirigido a la Municipalidad Provincial de Nasca, donde se le señala la respuesta a favor del requerimiento de la información solicitada por la SBN. - 2.6.- Oficio N° 03-2020-SGPUYC/GDU/MDM de fecha 11 de febrero del 2020, donde se señala que de acuerdo al PDU 1999-2010- vigente, se visualiza en el plano N° 11 Propuesta de Sistema Vial, la Avenida Grau (resaltada con color azul) pertenece al anillo envolvente existente, el cual tiene un ancho total de 14.40 mts más la verma que es variable. 2.7.- Plano N° 11 Propuesta de Sistema Vial, la Avenida Grau (resaltada con color azul) pertenece al anillo envolvente existente, el cual tiene un ancho total de 14.40 mts más la verma que es variable. 2.8.- Oficio N° 072-2019-GM/MPN dirigido a la Abogada María del Pilar Pineda Flores Sub-Directora (e) de Desarrollo Inmobiliario –Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, donde se señala I) Se ha hecho la inspección ocular y medición de la vía insitu, en la cual se tiene que el ancho de la sección de la vía de circulación existente entre el AA.HH. 28 de Julio y el límite del predio solicitado es de 17.00 ml. dicha vía se denomina Av. Grau. II La Sub-Gerencia de Habilitaciones Urbanas informa que no existe superposición en la vía con el predio.

- Solicita sea esta Dirección que proceda a la evaluación de los mencionados documentos.

1.5. Con Memorando N° 0059-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de enero de 2021, la “SDDI” remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

## **ANÁLISIS**

2.1 El artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (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 jerárquico<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

- 2.2 El numeral 218.2 del artículo 218 del "T.U.O. de la Ley N° 27444", 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.
- 2.3 Consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 14 de diciembre de 2020, ante lo cual "el Administrado" interpuso recurso de apelación en fecha 06 de enero de 2021. 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.

### **Del procedimiento de venta directa**

- 2.4 El 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").
- 2.5 De lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".
- 2.6 Por su 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.
- 2.7 El numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.
- 2.8 Mediante escrito presentado el 15 de octubre de 2019 (S.I. N° 33978-2019), "el Administrado" solicita la venta directa de "el predio" sin precisar la causal del artículo 77° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento (fojas 01 y 02). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia de la carta/SPII2019-0031 que "el Administrado" presento ante el Gobierno Regional de Ica el 11 de septiembre de 2019 (fojas 03 y 04); **ii)** copia simple de la memoria descriptiva de la habilitación urbana de "el Administrado" (fojas 05 al 09); **iii)** copia simple del cuadro de la memoria descriptiva (fojas 10 al 17); **iv)** copia del resumen del presupuesto general de la habilitación urbana (fojas 18); **v)** copia de la Resolución N° 0653-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2019 (fojas 19 al 22); **vi)** copia del oficio N° 9914-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2018 fojas 23); **vii)** copia del oficio N° 1077-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de febrero de 2018 (fojas 24); **viii)** copia del oficio N° 7735-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de octubre de 2017 (fojas 25); **ix)** copia del oficio N° 6500-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de setiembre de 2017 (fojas 26); **x)** copia

del cargo de entrega de información (fojas 27; **xi**) copia simple del acta de sesión de concejo extraordinario N° 22 (fojas 28 al 31); **xii**) copia de la resolución de alcaldía N° 452-2016-ALC/MDM (fojas 32 al 33); **xiii**) copia de resolución de alcaldía N° 026-2017-AMPN (fojas 34 y 35); **xiv**) copia de la resolución de comisaria N° 04 (fojas 36 y 37) ; **xiv**) copia de la resolución de comisaria N° 05 (fojas 38 y 39); **xvi**) copia del oficio N° 060-2018/CASI-CR (fojas 41 al 44); **xvii**) copia de certificado de domicilio (fojas 45 al 79); **xviii**) plano de ubicación y localización (LU-01) formato A-1 coordenadas UTM PSAD-56 (fojas 81); **xix**) plano de trazado (T-01) formato A-1, coordenadas UTM PSAD-56, sin firma (fojas 82); **xx**) plano de localización (L-01) formato A-1, coordenadas UTM PASAD-56, sin firma a (fojas 83); y, **xxi**) plano perimétrico (P-01), formato A-1, coordenadas UTM PSAD-56, sin firma (fojas 84).

- 2.9 La “SDDI” como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.
- 2.10 Con base a lo señalado, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 1435-2019/SBNDGPE- SDDI del 27 de noviembre de 2019 (fojas 85 al 87) concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11052432 de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Nazca, zona registral XI-Sede Ica;
- ii. Recae sobre una concesión minera de titular jurídico SHOUGAN HIERRO PERÚ S.A.A. con código 10000146Y01 y situación vigente;
- iii. 94,52 m<sup>2</sup> (0.47% de “el predio”) se encuentra afectado con la vía vecinal denominada Ruta PE 827- Playa la Lobera;
- iv. 5 212,41 m<sup>2</sup> (25.70% de “el predio”) se encuentra afectado con derecho de vía principal, con una sección vial (1-1) de 34,20 ml, según el Plano del Sistema Vial Urbano de la actualización del PDU de la Ciudad San Juan de Marcona 2006-2016, aprobado por Ordenanza Municipal N°021-2006-MDM del 13 de diciembre del 2006;
- v. “el Administrado” no adjuntó la Resolución de aprobación del proyecto “Vivienda San Pablo II de Marcona”; y,
- vi. 20,95% presenta indicios de ocupación que datarían del año 2015, no se advierte delimitación por cerco físico que restrinja el acceso a terceros. (...)

- 2.11 Es preciso indicar que la “SDDI” evaluó formalmente la documentación presentada por “el Administrado”, advirtiendo de la lectura de su solicitud que no se precisa la causal de venta directa en la que sustenta su requerimiento, sin embargo, alega que solicita la venta de “el predio” para ejecutar un programa de vivienda social y ecológico, motivo por lo que se encausó el procedimiento en la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”.
- 2.12 En dicho contexto, mediante Oficio N° 1145-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 95), se requirió a “el Administrado” la presentación de la copia certificada de la Resolución

mediante el cual se califica y aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente; en dicha resolución debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutara el Proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de éste, de conformidad con lo previsto en el literal i) del artículo 2° de “la Directiva N° 006-2014/SBN”; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la LPAG”.

- 2.13 Se tiene que, “el Oficio” fue notificado el 9 de marzo de 2020 en la dirección señalada por “el Administrado”, siendo recibido por Javier Eduardo Mejía, quien se identificó con D.N.I. N° 72811283 y declaró ser el sobrino del representante de “el Administrado”, tal como consta del cargo del mismo (fojas 96), razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3 del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de tres (3) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 30 de junio de 2020.
- 2.14 Conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, por lo cual, la SDDI declaró improcedente el pedido de “el Administrado”.

### **De los argumentos de “el Administrado”**

- 2.15 Se tiene, que el recurso de Apelación: “(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho”<sup>4</sup>.
- 2.16 Se tiene que, el procedimiento de venta directa constituye una **modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en “el Reglamento”**, por ello deben concurrir todos los elementos que en la norma se exijan, el incumplimiento de uno acarrearía la denegatoria del pedido. Los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.
- 2.17 De los actuados administrativos se tiene que “el Administrado” no ha señalado la causal sobre la cual ha de evaluarse su pedido, sin embargo y en virtud del Principio de Informalismo regulado en el “TUO de la LPAG” artículo IV numeral 1.6<sup>5</sup> la “SDDI” encausa dentro de la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, es decir bajo la causal de venta directa por proyecto de interés nacional o regional.
- 2.18 Cabe destacar, que ello se denota de la documentación presentada por “el Administrado” en su solicitud de ingreso, así como de los documentos que ha

<sup>4</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

<sup>5</sup> Principio De Informalismo. - Las normas de procedimientos deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público”.

gestionado ante otras entidades gubernamentales, en la cual ha señalado que desarrollaran un proyecto de vivienda de interés social sobre "el predio".

- 2.19 Con base en ello, y dentro del estadio de la calificación formal de la solicitud se ha requerido con el Oficio N° 1145-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2020 que "el Administrado" adjunte la documentación requerida en la "Directiva N° 006-2014/SBN" con base a la causal señalada.
- 2.20 Dado que "el Administrado", no ha cumplido con remitir la información solicitada por la "SDDI" en el oficio, por consecuencia, este ha hecho efectivo el apercibimiento señalado. Estando a ello, "la Resolución" no se ha manifestado sobre una cuestión de fondo del pedido, si no de forma, por cuanto no ha podido calificar de manera integral la solicitud por la falta de la documentación observada en la norma.
- 2.21 En virtud de ello, queda a salvo el derecho de "el Administrado", una vez quede firme el presente acto administrativo, de volver a presentar su pedido por ante esta Superintendencia debiendo de señalar de forma clara e indubitable la causal bajo la cual ampara su pedido de venta directa, toda vez que con base en ella se procederá a evaluar su pedido.
- 2.22 Bajo ese contexto, y dentro del 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".

### **CONCLUSIONES:**

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** la apelación presentado por la **ASOCIACION DE VIVIENDA SAN PABLO II DE MARCONA** debidamente representada por su presidente: **Raúl Cano Vílchez**, contra la Resolución N° 775-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de noviembre de 2020.

 Firmado digitalmente por:  
CARDENAS VALDEZ, Jose Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 05/02/2021 08:59:11-0500

---

Especialista legal de la DGPE