

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0065-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 7 de junio de 2021

VISTO:

El expediente 929-2020/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **REMO MAURO CARITA QUINTANA, ADELIS RIXI CARITA QUINTANA Y HUBERT BENIGNO CARITA QUINTANA** contra la Resolución 268-2021/SBN-DGPE-SDDI, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución 0084-2021/SBN-DGPE-SDDI, en donde se declaró improcedente el procedimiento administrativo sobre **VENTA DIRECTA** respecto al área de 1 304,07 m², ubicada en la avenida Surco 190 de la urbanización Los Rosales, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima (en adelante “el área solicitada”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, 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.

3. Que, el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”), evaluar

y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, con Memorándum 01546-2021/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” remitió el recurso de apelación y anexos presentados por **REMO MAURO CARITA QUINTANA, ADELIS RIXI CARITA QUINTANA Y HUBERT BENIGNO CARITA QUINTANA** (en adelante, “los administrados”) con escrito del 13 de abril de 2021 (S.I. 08930-2021), y Expediente 929-2020/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección.

Del recurso de apelación y su calificación

5. Que, “los administrados” presentaron su recurso de apelación el 13 de mayo de 2021 (S.I. 12020-2021) contra la Resolución 268-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2021 (“Resolución impugnada”), que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución 0084-2021/SBN-DGPE-SDDI 5 de febrero de 2021 (en adelante, “Resolución reconsiderada”), en donde se declaró improcedente el procedimiento administrativo, con la finalidad de que se apruebe su solicitud de venta directa cuando existe dimensión inferior al lote normativo, establecida en la causal e), del artículo 77° del derogado Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que fuera aprobado con Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA; de acuerdo con los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1. Indican respecto a los considerandos 10 y 11 de la Resolución 0268-2021/SBN-DGPE-SDDI, que no se ajustan a la normatividad técnica vigente contenida en el artículo 3° del Decreto Legislativo 1426, Decreto Legislativo que modifica la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, por cuanto una edificación no corresponde sólo identificar elementos o instalaciones precarias existentes, sino que requiere cumplir técnicas legales como contar previamente con proceso de habilitación urbana, según el artículo 3° del Decreto Supremo 06-2017-VIVIENDA, que aprobó el Texto Unico Ordenado de la Ley de regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones y el numeral 3.2, artículo 3° de su Reglamento, aprobado con Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, en donde se dispone que para edificar se requiere de licencia y acreditar la recepción de la habilitación urbana. Asimismo, “los administrados” consideran que dichos considerandos incumplen con la normativa municipal, porque a pesar que reconoce la existencia de una edificación irregular, sin embargo, no existe de acuerdo a ley; más aún cuando “el área solicitada” no cuenta con zonificación para fines de almacenamiento, para sustentar la falta de competencia.
- 5.2. Señalan respecto a los considerandos 12 y 13, en donde “la SDDI” evaluó el informe de valuación comercial y las tomas fotográficas presentadas por ellos y estableció que en “el área solicitada” existe administración de la DIGESA, lo cual no variaba el sentido de la Resolución 0084-2021/SBN-DGPE-SDDI, porque no desvirtuaba la condición de inmueble de “el área solicitada” y en consecuencia, no constituían nueva prueba de acuerdo al artículo 219° del “T.U.O de la LPAG”, lo que consideran un error, porque “la SDDI” no advirtió que la misma norma legal señala que en tanto no se realice la recepción de la obra, ésta se mantiene en el Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “el SNBE”), conforme dispone el numeral 26.2, artículo 26° del Decreto Supremo 217-2019-EF, Reglamento del Decreto Legislativo 1439 y por ello, resulta necesario la obra cumpla con los procedimientos administrativos que correspondan a “el área solicitada”, como la existencia de zonificación compatible, habilitación urbana y

- 5.3** Alegan que si la competencia correspondiera al Sistema Nacional de Abastecimiento, se generaría un problema económico para el Estado, debido a que la Municipalidad Metropolitana de Lima ha solicitado el saneamiento a “la SBN” con Oficio 023-2020-MML-GPIP del 9 de enero de 2020, respecto a los predios transferidos para la ejecución del Proyecto Vía Expresa Sur. Asimismo, señalan que la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco mediante Resolución Subgerencial 000064-2020-SGPUC-GDU-MSS del 7 de febrero de 2020, declaró la improcedencia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios debido a que “el área solicitada” en su integridad tiene carácter público, intangible, inalienable e imprescriptible establecido en Ordenanza 1894-MML. Señalan que el Plano catastral 090-2021 aparece que “el área solicitada” se encuentra dentro del área afectada a dicho Proyecto y no especifica edificación alguna (N.E) y código de predio y del “Sistema de Administración Tributaria y Tesorería Ingresos (SATTI) se verifica que no se encuentra registrada ninguna entidad relacionada al Ministerio de Salud.
- 5.4** Sostienen que “el área solicitada” no constituye lote normativo porque no es un área habilitada urbanísticamente; sus dimensiones y morfología irregular, no genera utilidad para ninguna utilidad pública; además de carecer de edificaciones, lo que podría verificarse con inspección, donde podría advertirse que “el área solicitada” se utiliza para acumular desechos logísticos, sin finalidad propia; en cambio, sí tendría utilidad para ellos. Sin embargo, “la SDDI” sustentó sus decisiones para establecer la existencia de un almacén, en base a documentos antiguos como las imágenes satelitales de Google Earth y Ficha Técnica 142-2017/SBN-DGPE-SDDI, que son incorrectas; que constituye irregularidad no verificar la inexistencia de edificaciones. En ese sentido, consideran que la competencia para aprobar su solicitud es de “la SBN” y no de “la DGA”.
- 5.5.** Califican de inexacto lo indicado por “la SDDI” cuando señala que sus medios probatorios sólo acreditan que sobre “el área solicitada” existe un inmueble administrado por DIGESA, pero no señalan fundamento alguno de su parecer, por lo cual no existe motivación expresa del acto administrativo. En la tasación del 11 de noviembre de 2020 y fotografías sobre “el área solicitada”, no se alude u observa la existencia de edificaciones; pero no han sido evaluados por “la SDDI”, así como no efectuó inspección.
- 5.6.** Señalan que el Informe Preliminar 00025-2021/SBN-DGPE-SDDI se han unido dos textos independientes respecto a la situación física de “el área solicitada” (puntos f y h) y omitió el acápite g), y que una conclusión indica que sobre dicha área existe edificación de material noble, sin embargo, dicha edificación “no tiene paredes de cierre” y “techos prefabricados”, así como señala que “el suelo no presenta acabados”; lo cual revelaría la inexistencia de una edificación permanente para fines institucionales. Asimismo, dicho Informe fue suscrito por una persona que incumpliría con la Ley 28858, Ley que complementa la Ley 16053, Ley que autoriza a los Colegios de Arquitectos del Perú y al Colegio de Ingenieros del Perú para supervisar a los profesionales de arquitectura e ingeniería de la República; por cuanto no se encontraría suscrito por profesional colegiado y habilitado como arquitecto, según la consulta efectuada a la página web de ese Colegio; lo cual implicaría la nulidad de dicho Informe.
- 5.7.** Finalmente indican que el análisis realizado por “la SDDI” no tomó en consideración la afectación a su predio inscrito en la partida electrónica 14236613 (Sub Lote 3, Urbanización Las Ánimas), por parte del predio matriz inscrito a nombre del Estado, en la partida electrónica N° 47363047, donde de acuerdo a las coordenadas consignadas, se revelaría una superposición aproximada de 19.23 m², que afectaría su propiedad y existiría una responsabilidad en la entidad

6. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), establece que el recurso de apelación 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado "T.U.O de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

7. Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG"; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG". Por tanto, "el administrado" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Respecto de las alcances del recurso

8. Que, respecto al primer argumento (numeral 5.1): Al respecto, conforme al artículo 13° de la Ley 29151, del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, "la SBN" en su condición de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales era 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. Sin embargo, a partir de la entrada en vigencia del Decreto Legislativo 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, es decir desde el 13 de octubre de 2019, la competencia de la SBN sobre los bienes estatales se circunscribe a "(...) los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento".

8. Que, de acuerdo a lo previsto en el numeral 1 del artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo 1439, aprobado con Decreto Supremo 217-2019-EF, para los efectos del citado Reglamento los bienes inmuebles sobre los cuales ejerce competencia "la DGA": "Son aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo".

9. Que, de lo expuesto, se advierte que "la SBN" sólo tiene competencia respecto a los predios estatales y no sobre aquellos que recaen sobre bienes inmuebles estatales, por cuanto éstos consisten en las edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, y que están destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo.

11. Que, revisada la Ficha Técnica 0142-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2017 (folio 169), ésta indicó lo siguiente:

"(...)".

El predio se encuentra ocupado por el almacén del MINSA, cercado con un muro de ladrillos y con una puerta metálica de dos hojas en el frontis.

En el interior, se advierte un área construida con columnas de material noble y con techos con material prefabricado, sin paredes que cierren los ambientes interiores, el suelo no presenta acabados.

Por otro lado, se visualiza la acumulación de muebles de oficina apilados unos sobre otros.

El predio, cuenta con servicio de agua, desagüe, redes telefónicas, cable, alumbrado público y domiciliario.

El acceso es como sigue: Se ingresa desde la Av. Santiago de Surco (altura de la cuadra 7). En dirección sur entrando a la derecha a la Av. Surco (altura de la cuadra 41 de la misma Av.) hasta llegar a la cuadra uno donde se ubica el predio.

(...).

12. Que, debe agregarse, que “la SDAPE” identificó antes de la entrada en vigencia de “el Reglamento”, como bien inmueble estatal a “el área solicitada” y de competencia de “la DGA”, con motivo de la presentación del Oficio 468-2020-OAGA/MINSA con fecha 8 de junio de 2020 (S.I. 08174-2020), en donde la Dirección General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Salud solicitó la regularización de la afectación en uso sobre algunas áreas remanentes, entre las cuales se encuentra “el área solicitada”, que está ocupada por el Ministerio de Salud en 66,31% (Área Remanente 2. CUS 50237). En virtud de lo expuesto, con Oficio 00451-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero de 2021 envió “el área solicitada” a “la DGA”. Dicha remisión no ha sido objetada, entendiéndose como ratificada, debiéndose indicar que la zonificación no es requisito que impida la derivación a “la DGA”.

13. Que, en relación a este aspecto debe mencionarse que conforme se advierte en la imagen 5 del Informe Preliminar 00025-2021/SBN-DGPE-SDDI, que fuera extraída del aplicativo Google Earth del 6 de marzo de 2020 (imagen calificada como “más reciente”) y de la imagen 6 extraída de “Street View de 12/2015” que corresponden al literal f) de dicho Informe, “el área solicitada” forma parte de un área de mayor extensión ocupada por la Dirección General de Salud Ambiental e Inocuidad Alimentaria-DIGESA. Asimismo, el literal f) Informe citado identificó que en “el área solicitada” se observa “que “el predio” es de forma irregular y de topografía plana, ubicado en la zona urbana del distrito de Santiago de Surco, que en un área aproximada de 907,12 m² (69,56%) forma parte de una unidad inmobiliaria de mayor extensión utilizada por el Ministerio de Salud; y el área restante de 396,95 m² (30,44%) se encuentra libre de edificación; no obstante se observa vegetación”; lo cual corresponde con lo expuesto en el literal h) del mismo Informe.

14. Que, las conclusiones del Informe Preliminar 00025-2021/SBN-DGPE-SDDI coinciden con el Informe Técnico Legal 0093-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero de 2021 (folio 139), en donde “la SDDI” concluyó entre otros aspectos, que debía declararse improcedente la solicitud de venta directa de “el área solicitada”, porque que si bien “el área solicitada” se encuentra inscrita en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado en la partida registral 47363047 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 50237; se ubica en ámbito objeto de la solicitud de Ingreso 08174-2020, que corresponde a la solicitud de regularización de afectación en uso formulada por la Dirección General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Salud, la cual obra en el Oficio 468-2020-OAGA/MINSA presentada el 8 de junio de 2020 y que fue derivada por “la SDAPE” a “la DGA” para que atienda dicha solicitud. Por tanto, precisa que “el área solicitada” se encuentra ocupada por infraestructura de material noble utilizada por la Dirección General de Salud Ambiental e Inocuidad Alimentaria y depósito de la Unidad de Patrimonio del Ministerio de Salud-MINSA, con uso institucional en un área aproximada de 907,12 m² (69,56%) y el área restante de 396,95 m² (30,44%) se encuentra libre de edificación; no obstante se observa vegetación.

15. Que, de los documentos revisados se observó que “la SDAPE” no es

Salud Ambiental e Inocuidad Alimentaria y depósito de la Unidad de Patrimonio del Ministerio de Salud–MINSA, quienes lo utilizan como almacén, así como el área restante equivale a un 30,44%, se encuentra libre de edificación y se detalla que está cercado con un muro de ladrillos y con una puerta metálica de dos hojas en el frontis; en el interior, se advirtió que existe un área construida con columnas de material noble y con techos con material prefabricado, sin paredes que cierren los ambientes interiores, el suelo no presenta acabados; que se ha visualizado la acumulación de muebles de oficina apilados unos sobre otros; sin embargo, cuenta con servicios de agua, desagüe, redes telefónicas, cable, alumbrado público y domiciliario, conforme a lo referido en documentos citados.

16. Que, cabe señalar que el área total fue solicitada por la Dirección General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Salud solicitó la regularización de la afectación en uso, solicitud que no corresponde ser atendida por “la SBN” y por ello, se derivó a “la DGA” para su evaluación y trámite.

17. Que respecto al segundo argumento (numeral 5.2): Respecto a la recepción de la obra y zonificación, debe señalarse que con Oficio 00451-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero de 2021 envió “el área solicitada” a “la DGA”, porque había sido solicitada por la Dirección General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Salud, porque se encuentra dentro de la competencia del Sistema Nacional de Abastecimiento y en su caso, le compete pronunciarse sobre dicha remisión.

18. Que, respecto al tercer argumento (numeral 5.3): Cabe indicar que lo relevante se encuentra en el Oficio 00451-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero de 2021, que derivó “el área solicitada” a “la DGA” para las acciones que le correspondan.

19. Que, respecto al cuarto argumento (numeral 5.4): Cabe señalar que lo concluido por “la SDDI” se halla sustentado en la Ficha Técnica 0142-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2017 (folio 169).

20. Que, respecto al quinto argumento (numeral 5.5): El sustento de “la SDDI” se encuentra en Ficha Técnica 0142-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2017 (folio 169) y Oficio 00451-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero de 2021.

21. Que, respecto al sexto argumento (numeral 5.6): Es conveniente precisar que el argumento de apelación descrito en el numeral 5.6) del quinto considerando de la presente resolución –en rigor– no cuestiona o contradice el fondo de las resoluciones impugnadas, ya que no influye en la competencia de “la SBN”. Cabe indicar que el Sistema Administrativo de Personal-SAPE ha señalado con Informe 397-2021/SBN-OAF-SAPE del 7 de junio de 2021, que la profesional que suscribió el citado Informe, estaba facultada para suscribir informes técnicos por sus términos de referencia; por lo que no será objeto de mayor análisis por parte de esta Dirección en la presente resolución.

22. Que, respecto al séptimo argumento (numeral 5.7): Este argumento implica la delimitación de “el área solicitada”, pero ésta viene siendo evaluada por “la DGA”.

23. Que, en ese sentido, “el área solicitada” no recae en la competencia de “la SBN”, al constituir un terreno ocupado con edificación y destinado a fines institucionales. Por consecuencia y con lo expuesto en el numeral 1, artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado con Decreto Supremo 217-2019-EF, para los efectos del citado Reglamento los bienes inmuebles sobre los cuales ejerce competencia “la DGA”: “Son aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título

construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo”.

17. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

20. Que, siendo objeto el predio remitido a “la DGA” habiéndose constatado que “el área solicitada” se encuentra bajo el ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento-SNA y no dentro de la competencia de “la SBN”, por lo cual corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado por “la Recurrente” y confirmar las Resoluciones emitidas por “la SDDI”, en razón de la pérdida de competencia operada desde el 13 de octubre de 2019 y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG” y la Resolución 0042-2021/SBN, y;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- CONFIRMAR la Resolución 268-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2021 y Resolución 0084-2021/SBN-DGPE-SDDI 5 de febrero de 2021, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- Declarar INFUNDADO el recurso de apelación presentado por **REMO MAURO CARITA QUINTANA, ADELIS RIXI CARITA QUINTANA Y HUBERT BENIGNO CARITA QUINTANA**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Especialista en bienes estatales III

Firmado por:

Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00041-2021/SBN-DGPE-MAPU

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM 01546-2021/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. N° 12020-2021
c) EXPEDIENTE N° 929-2020/SBNSDDI

FECHA : 7 de junio del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario-SDDI (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado el 13 de abril de 2021 (S.I. 12020-2021), por los administrados Remo Mauro Carita Quintana, Adelis Rixi Carita Quintana y Hubert Benigno Carita Quintana (en adelante, "los Recurrentes") contra la Resolución 268-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2021, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución 0084-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero de 2021, en donde se declaró improcedente la solicitud de venta directa por causal e), del artículo 77° del derogado Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que fuera aprobado con Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, en relación al área de 1 304,07 m², ubicada en la avenida Surco N° 190 de la urbanización Los Rosales, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima (en adelante "el área solicitada").

Al respecto, se advierte que "la SDDI" adjuntó al expediente 929-2020/SBNSDDI, diversa documentación acerca de "el área solicitada" entre la cual, aparece la siguiente:

II. ANTECEDENTES:

2.1 Que, "los administrados" presentaron su recurso de apelación el 13 de mayo de 2021 (S.I. 12020-2021) contra la Resolución 268-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2021 ("Resolución impugnada"), que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución 0084-2021/SBN-DGPE-SDDI 5 de febrero de 2021 (en adelante, "Resolución reconsiderada"), en donde se declaró improcedente el procedimiento administrativo, con la finalidad de que se apruebe su solicitud de venta directa cuando existe dimensión inferior al lote normativo, establecida en la causal e), del artículo 77° del derogado Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que fuera aprobado con Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA; de acuerdo con los fundamentos que se detallan a continuación:

2.1.1 Indican respecto a los considerandos 10 y 11 de la Resolución 0268-2021/SBN-DGPE-SDDI, que no se ajustan a la normatividad técnica vigente contenida en el artículo 3° del Decreto Legislativo 1426, Decreto Legislativo que modifica la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, por cuanto una edificación no corresponde sólo identificar elementos o instalaciones precarias existentes, sino que requiere cumplir técnicas legales como contar previamente con proceso de habilitación urbana, según el artículo 3° del Decreto Supremo 06-2017-VIVIENDA, que aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley de regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones y el numeral 3.2, artículo 3° de su Reglamento, aprobado con Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, en donde se dispone que para edificar se requiere de licencia y acreditar la recepción de la habilitación urbana. Asimismo, “los administrados” consideran que dichos considerandos incumplen con la normativa municipal, porque a pesar que reconoce la existencia de una edificación irregular, sin embargo, no existe de acuerdo a ley; más aún cuando “el área solicitada” no cuenta con zonificación para fines de almacenamiento, para sustentar la falta de competencia.

2.1.2. Señalan respecto a los considerandos 12 y 13, en donde “la SDDI” evaluó el informe de valuación comercial y las tomas fotográficas presentadas por ellos y estableció que en “el área solicitada” existe administración de la DIGESA, lo cual no variaba el sentido de la Resolución 0084-2021/SBN-DGPE-SDDI, porque no desvirtuaba la condición de inmueble de “el área solicitada” y en consecuencia, no constituían nueva prueba de acuerdo al artículo 219° del “T.U.O de la LPAG”, lo que consideran un error, porque “la SDDI” no advirtió que la misma norma legal señala que en tanto no se realice la recepción de la obra, ésta se mantiene en el Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “el SNBE”), conforme dispone el numeral 26.2, artículo 26° del Decreto Supremo 217-2019-EF, Reglamento del Decreto Legislativo 1439 y por ello, resulta necesario la obra cumpla con los procedimientos administrativos que correspondan a “el área solicitada”, como la existencia de zonificación compatible, habilitación urbana y licencia edificatoria entre otros. En ese sentido, consideran que la competencia para aprobar su solicitud es de “la SBN” y no de “la DGA”.

2.1.3. Alegan que si la competencia correspondiera al Sistema Nacional de Abastecimiento, se generaría un problema económico para el Estado, debido a que la Municipalidad Metropolitana de Lima ha solicitado el saneamiento a “la SBN” con Oficio 023-2020-MML-GPIP del 9 de enero de 2020, respecto a los predios transferidos para la ejecución del Proyecto Vía Expresa Sur. Asimismo, señalan que la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco mediante Resolución Subgerencial 000064-2020-SGPUC-GDU-MSS del 7 de febrero de 2020, declaró la improcedencia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios debido a que “el área solicitada” en su integridad tiene carácter público, intangible, inalienable e imprescriptible establecido en Ordenanza 1894-MML. Señalan que el Plano catastral 090-2021 aparece que “el área solicitada” se encuentra dentro del área afectada a dicho Proyecto y no especifica edificación alguna (N.E) y código de predio y del “Sistema de Administración Tributaria y Tesorería Ingresos (SATTI) se verifica que no se encuentra registrada ninguna entidad relacionada al Ministerio de Salud.

2.1.4. Sostienen que “el área solicitada” no constituye lote normativo porque no es un área habilitada urbanísticamente; sus dimensiones y morfología irregular, no genera utilidad para ninguna utilidad pública; además de carecer de edificaciones, lo que podría verificarse con inspección, donde podría advertirse que “el área solicitada” se utiliza para acumular desechos logísticos, sin finalidad propia; en cambio, sí tendría utilidad para ellos. Sin embargo, “la SDDI” sustentó sus decisiones para establecer la existencia de un almacén, en base a documentos antiguos como las imágenes satelitales de Google Earth y Ficha Técnica 142-2017/SBN-DGPE-SDDI, que son incorrectas; que constituye irregularidad no verificar la inexistencia de edificaciones. En ese sentido, consideran que la competencia para aprobar su solicitud es de “la SBN” y no de “la DGA”.

2.1.5. Califican de inexacto lo indicado por “la SDDI” cuando señala que sus medios probatorios sólo acreditan que sobre “el área solicitada” existe un inmueble administrado por DIGESA, pero no señalan fundamento alguno de su parecer, por lo cual no existe motivación expresa del acto administrativo. En la tasación del 11 de noviembre de 2020 y fotografías sobre “el área solicitada”, no se alude u observa la existencia de edificaciones; pero no han sido evaluados por “la SDDI”, así como no efectuó inspección.

2.1.6. Señalan que el Informe Preliminar 00025-2021/SBN-DGPE-SDDI se han unido dos textos independientes respecto a la situación física de “el área solicitada” (puntos f y h) y omitió el acápite g), y que una conclusión indica que sobre dicha área existe edificación de material noble, sin embargo, dicha edificación “no tiene paredes de cierre” y “techos prefabricados”, así como señala que “el suelo no presenta acabados”; lo cual revelaría la inexistencia de una edificación permanente para fines institucionales. Asimismo, dicho Informe fue suscrito por una persona que incumpliría con la Ley 28858, Ley que complementa la Ley 16053, Ley que autoriza a los Colegios de Arquitectos del Perú y al Colegio de Ingenieros del Perú para supervisar a los profesionales de arquitectura e ingeniería de la República; por cuanto no se encontraría suscrito por profesional colegiado y habilitado como arquitecto, según la consulta efectuada a la página web de ese Colegio; lo cual implicaría la nulidad de dicho Informe.

2.1.7. Finalmente indican que el análisis realizado por “la SDDI” no tomó en consideración la afectación a su predio inscrito en la partida electrónica 14236613 (Sub Lote 3, Urbanización Las Ánimas), por parte del predio matriz inscrito a nombre del Estado, en la partida electrónica N° 47363047, donde de acuerdo a las coordenadas consignadas, se revelaría una superposición aproximada de 19.23 m², que afectaría su propiedad y existiría una responsabilidad en la entidad estatal de verificar lo señalado.

2.2. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

2.3. Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “el administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Respecto de las alcances del recurso

2.4. Que, respecto al primer argumento (numeral 2.1.1): Al respecto, conforme al artículo 13° de la Ley 29151, del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, “la SBN” en su condición de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales era 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. Sin embargo, a partir de la entrada en vigencia del Decreto Legislativo 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, es decir desde el 13 de octubre de 2019, la competencia de la SBN sobre los bienes estatales se circunscribe a “(...) los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento”.

2.5. Que, de acuerdo a lo previsto en el numeral 1 del artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo 1439, aprobado con Decreto Supremo 217-2019-EF, para los efectos del citado Reglamento los bienes inmuebles sobre los cuales ejerce competencia “la DGA”: “Son aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo”.

2.6. Que, de lo expuesto, se advierte que “la SBN” sólo tiene competencia respecto a los predios estatales y no sobre aquellos que recaen sobre bienes inmuebles estatales, por cuanto éstos consisten en las edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, y que están destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo.

2.7. Que, revisada la Ficha Técnica 0142-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2017 (folio 169), ésta indicó lo siguiente:

“(…).

El predio es urbano de forma irregular, presenta una topografía plana, se advierte en la superficie un tipo de suelo arcilloso (tipo sedimentario) con presencia de gras por zonas.

El predio se encuentra ocupado por el almacén del MINSA, cercado con un muro de ladrillos y con una puerta metálica de dos hojas en el frontis.

En el interior, se advierte un área construida con columnas de material noble y con techos con material prefabricado, sin paredes que cierren los ambientes interiores, el suelo no presenta acabados.

Por otro lado, se visualiza la acumulación de muebles de oficina apilados unos sobre otros.

El predio, cuenta con servicio de agua, desagüe, redes telefónicas, cable, alumbrado público y domiciliario.

El acceso es como sigue: Se ingresa desde la Av. Santiago de Surco (altura de la cuadra 7). En dirección sur entrando a la derecha a la Av. Surco (altura de la cuadra 41 de la misma Av.) hasta llegar a la cuadra uno donde se ubica el predio.

(…)”.

2.8. Que, debe agregarse, que “la SDAPE” identificó antes de la entrada en vigencia de “el Reglamento”, como bien inmueble estatal a “el área solicitada” y de competencia de “la DGA”, con motivo de la presentación del Oficio 468-2020-OAGA/MINSA con fecha 8 de junio de 2020 (S.I. 08174-2020), en donde la Dirección General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Salud solicitó la regularización de la afectación en uso sobre algunas áreas remanentes, entre las cuales se encuentra “el área solicitada”, que está ocupada por el Ministerio de Salud en 66,31% (Área Remanente 2. CUS 50237). En virtud de lo expuesto, con Oficio 00451-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero de 2021 envió “el área solicitada” a “la DGA”. Dicha remisión no ha sido objetada, entendiéndose como ratificada, debiéndose indicar que la zonificación no es requisito que impida la derivación a “la DGA”.

2.9. Que, en relación a este aspecto debe mencionarse que conforme se advierte en la imagen 5 del Informe Preliminar 00025-2021/SBN-DGPE-SDDI, que fuera extraída del aplicativo Google Earth del 6 de marzo de 2020 (imagen calificada como “más reciente”) y de la imagen 6 extraída de “Street View de 12/2015” que corresponden al literal f) de dicho Informe, “el área solicitada” forma parte de un área de mayor extensión ocupada por la Dirección General de Salud Ambiental e Inocuidad Alimentaria-DIGESA. Asimismo, el literal f) Informe citado identificó que en “el área solicitada” se observa “que “el predio” es de forma irregular y de topografía plana, ubicado en la zona urbana del distrito de Santiago de Surco, que en un área aproximada de 907,12 m² (69,56%) forma parte de una unidad inmobiliaria de mayor extensión utilizada por el Ministerio de Salud; y el área restante de 396,95 m² (30,44%) se

encuentra libre de edificación; no obstante se observa vegetación”; lo cual corresponde con lo expuesto en el literal h) del mismo Informe.

2.10. Que, las conclusiones del Informe Preliminar 00025-2021/SBN-DGPE-SDDI coinciden con el Informe Técnico Legal 0093-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero de 2021 (folio 139), en donde “la SDDI” concluyó entre otros aspectos, que debía declararse improcedente la solicitud de venta directa de “el área solicitada”, porque que si bien “el área solicitada” se encuentra inscrita en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado en la partida registral 47363047 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 50237; se ubica en ámbito objeto de la solicitud de Ingreso 08174-2020, que corresponde a la solicitud de regularización de afectación en uso formulada por la Dirección General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Salud, la cual obra en el Oficio 468-2020-OAGA/MINSA presentada el 8 de junio de 2020 y que fue derivada por “la SDAPE” a “la DGA” para que atienda dicha solicitud. Por tanto, precisa que “el área solicitada” se encuentra ocupada por infraestructura de material noble utilizada por la Dirección General de Salud Ambiental e Inocuidad Alimentaria y depósito de la Unidad de Patrimonio del Ministerio de Salud–MINSA, con uso institucional en un área aproximada de 907,12 m² (69,56%) y el área restante de 396,95 m² (30,44%) se encuentra libre de edificación; no obstante se observa vegetación.

2.11. Que, de los documentos revisados, se advierte que “el área solicitada” es en realidad, un terreno ocupado en un 69,56% en forma aproximada por la Dirección General de Salud Ambiental e Inocuidad Alimentaria y depósito de la Unidad de Patrimonio del Ministerio de Salud–MINSA, quienes lo utilizan como almacén, así como el área restante equivale a un 30,44%, se encuentra libre de edificación y se detalla que está cercado con un muro de ladrillos y con una puerta metálica de dos hojas en el frontis; en el interior, se advirtió que existe un área construida con columnas de material noble y con techos con material prefabricado, sin paredes que cierren los ambientes interiores, el suelo no presenta acabados; que se ha visualizado la acumulación de muebles de oficina apilados unos sobre otros; sin embargo, cuenta con servicios de agua, desagüe, redes telefónicas, cable, alumbrado público y domiciliario, conforme a lo referido en documentos citados.

2.12. Que, cabe señalar que el área total fue solicitada por la Dirección General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Salud solicitó la regularización de la afectación en uso, solicitud que no corresponde ser atendida por “la SBN” y por ello, se derivó a “la DGA” para su evaluación y trámite.

2.13. Que respecto al segundo argumento (numeral 2.1.2): Respecto a la recepción de la obra y zonificación, debe señalarse que con Oficio 00451-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero de 2021 envió “el área solicitada” a “la DGA”, porque había sido solicitada por la Dirección General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Salud, porque se encuentra dentro de la competencia del Sistema Nacional de Abastecimiento y en su caso, le compete pronunciarse sobre dicha remisión.

2.14. Que, respecto al tercer argumento (numeral 2.1.3): Cabe indicar que lo relevante se encuentra en el Oficio 00451-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero de 2021, que derivó “el área solicitada” a “la DGA” para las acciones que le correspondan.

2.15. Que, respecto al cuarto argumento (numeral 2.1.4): Cabe señalar que lo concluido por “la SDDI” se halla sustentado en la Ficha Técnica 0142-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2017 (folio 169).

2.16. Que, respecto al quinto argumento (numeral 2.1.5.): El sustento de “la SDDI” se encuentra en Ficha Técnica 0142-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2017 (folio 169) y Oficio 00451-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de enero de 2021.

2.17 Que, respecto al sexto argumento (numeral 2.1.6): Es conveniente precisar que el argumento de apelación descrito en el numeral 5.6) del quinto considerando de la presente resolución –en rigor– no cuestiona o contradice el fondo de las resoluciones impugnadas, ya que no influye en la competencia de “la SBN”. Cabe indicar que el Sistema Administrativo de Personal-SAPE ha señalado con Informe 397-2021/SBN-OAF-SAPE del 7 de junio de 2021, que la profesional que suscribió el citado Informe, estaba facultada para suscribir informes técnicos por sus términos de referencia; por lo que no será objeto de mayor análisis por parte de esta Dirección en la presente resolución.

2.18 Que, respecto al séptimo argumento (numeral 2.1.7): Este argumento implica la delimitación de “el área solicitada”, pero ésta viene siendo evaluada por “la DGA”.

2.19. Que, en ese sentido, “el área solicitada” no recae en la competencia de “la SBN”, al constituir un terreno ocupado con edificación y destinado a fines institucionales. Por consecuencia y con lo expuesto en el numeral 1, artículo 4° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado con Decreto Supremo 217-2019-EF, para los efectos del citado Reglamento los bienes inmuebles sobre los cuales ejerce competencia “la DGA”: “Son aquellas edificaciones bajo administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo”

2.20. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

2.21. Que, siendo objeto el predio remitido a “la DGA” habiéndose constatado que “el área solicitada” se encuentra bajo el ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento-SNA y no dentro de la competencia de “la SBN”, por lo cual corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado por “la Recurrente” y confirmar las Resoluciones emitidas por “la SDDI”, en razón de la pérdida de competencia operada desde el 13 de octubre de 2019 y dar por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIONES:


3.1. Se opina por CONFIRMAR la Resolución 268-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2021 y Resolución 0084-2021/SBN-DGPE-SDDI 5 de febrero de 2021, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

3.2. Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **REMO MAURO CARITA QUINTANA, ADELIS RIXI CARITA QUINTANA Y HUBERT BENIGNO CARITA QUINTANA** ; por los fundamentos expuestos en la presente resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIÓN:

NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 07/06/2021 22:41:15-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1