

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



RESOLUCIÓN N° 0017-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 21 de enero del 2022

VISTO:

El expediente N° **950-2021/SBNSDDI**, que contiene el recurso de apelación, interpuesto por la **ASOCIACION PRO VIVIENDA -SECTOR NUEVE. PROFAN SANTA ROSA** representado por Jorge Soto Paucar, contra la Resolución N° 0983-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de noviembre del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") que declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un área de **186 576,44 m²**, ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; 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 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 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 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

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

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, mediante Memorando N° 4201-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de diciembre de 2021, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI") remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por **ASOCIACION PRO VIVIENDA -SECTOR NUEVE. PROFAN SANTA ROSA** (en adelante, "la Administrada"), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección;

Del recurso de apelación y su calificación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 06 de diciembre del 2021 (S.I N° 31485-2021), "la Administrada" cuestiona la Resolución N° 0983-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de noviembre del 2021 (en adelante, "Resolución impugnada"), solicita que la referida resolución sea revocada o declarada nula; conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1. Señala que a la fecha de emisión de la "Resolución impugnada" la directora de la subdirección de desarrollo inmobiliario no se encontraba habilitada en su respectivo colegio profesional;
- 5.2. La Autoridad Administrativa ha debido de invocar el artículo 189 y numeral 191.3 del artículo 191 del Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA-Reglamento de la Ley No 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y por ende solicitar la reformulación del pedido, es decir la, para efectos de que se pueda modificar el Plano, y por ende excluir de la petición el área del 3.77% que se encontraría superpuesto con terrenos de terceros, y;
- 5.3. Finalmente señalan que *Google Earth* es un sistema de información geográfica que muestra un globo terráqueo, y que el referido sistema no es Oficial que este ha debido ser solicitado al CONIDA la agencia espacial peruana, asimismo si bien es cierto que la establece que las "inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, mientras dure la Emergencia Sanitaria, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales y en vista que en la tramitación de la ,presente petición, no se llegó a la tercera etapa que es la inspección del predio, no se ha debido de invocar la Resolución 006-2021-SBN, de fecha 15 de enero del 2021 , por cuanto tan solo las "inspecciones técnicas pueden ser sustituidas, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, pero las imágenes Satelitales no pueden ser utilizadas para la Calificación Sustantiva de la Solicitud;

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, “TUO 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 “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

7. Que, la “Resolución impugnada” fue notificada a “la Administrada” en fecha 18 de noviembre del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 06 de diciembre del 2021, por lo tanto, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello 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”;

Determinación de los cuestionamientos de fondo

¿Determinar si a la fecha de emisión de la “Resolución impugnada” existía impedimento legal para la firma de la misma por parte de la subdirectora de la subdirección de desarrollo inmobiliario?

¿Determinar si la SDDI ha desestimado de manera irregular el pedido de “la Administrada”?

Del procedimiento de venta directa

8. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”;

Sobre la evaluación de la solicitud

9. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud;

10. Que, como parte de la etapa de calificación, la SDDI emitió el Informe Preliminar N° 01375-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre del 2021, en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“ (...)”

i) Se encuentra comprendido con un (01) área con antecedente registral a favor del Estado, en adelante “el área”, y tres (03) áreas de propiedad de terceros, como se detalla a continuación:

Item	CUS	Condición	Titular	Partida	Denominación	Superposición	
						Área	%
1	115891	Vigente	Estado	14021376	Área Remanente 1	179546.14	96.23
2	99403	Cancelado	Terceros	13717938	Parcela 5	2640.41	1.42
3			Terceros	14179922		4326.21	2.32
4	99409	Cancelado	Terceros	13718021	Parcela 8	63.69	0.03
Total						186576.45	100

ii) Se superpone totalmente con el proceso judicial con Legajo N° 034-2017 y parcialmente con el proceso judicial con Legajo N° 013-2017 y con los procesos extrajudiciales con Legajo N° 035-2018 y M_2207_2016.

iii) El Contrato de transferencia de bien inmueble de fecha 20 de enero del 2010, presentada por “el administrado” no consigna información suficiente, que permita establecer la correspondencia indubitable con “el predio”.

iv) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de pendiente variada, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, ocupado por una lotización informal en un área aproximada 95 500,00 m² (51,19%), verificando indicios de ocupación incipiente tipo vivienda en un área de 250,00 m² (0,13%), en la imagen del 19/01/2010. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de Google Earth comprendido entre el 29/09/2007 al 27/03/2021.

v) Presenta la zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, según el Plano zonificación del distrito de Santa Rosa - Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado por Ordenanza N° 1085-MML del 18-10-2007, publicada el 26-10-2007. (...).”

Sobre los argumentos de “la Administrada”

11. Que, con respecto al primer argumento, y cuestionamiento de fondo, cabe señalar que, la competencia, puede ser definida como el conjunto de potestades administrativas que la legislación otorga – a partir del Principio de Legalidad- a un organismo u órgano de la Administración Pública, es decir que es la cuota de poder que se otorga a una autoridad administrativa;

12. Que, en ese sentido, 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 (...)*”, conforme lo regula el numeral 1 del artículo 3 del “TUO de la LPAG”;

13. Que, los artículos 47° y 48° del “ROF de la SBN”, es la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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;

14. Que, conforme se advierte del clasificador de cargos de la SBN aprobado por resolución N° 004-2011/SBN se advierte que dentro de los requisitos para ejercer el cargo de subdirector de desarrollo inmobiliario no se exige el estar habilitado en el colegio profesional correspondiente para ejercer las funciones establecidas, siendo así no se advierte falta de legitimidad para suscribir la “Resolución impugnada”, por lo que queda desvirtuado el primer argumento;

15. Que, con respecto **al segundo argumento**, se advierte de la “Resolución impugnada” en el punto 12, lo siguiente:

“ (...)”

12. Que, en relación al área de 179 546,14 m² (96.23% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos para las causales de posesión reguladas en los literales 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. (...)”

Siendo así, se observa que la SDDI ha procedido a realizar la calificación sobre el área donde tiene competencia, por lo que no se advierte contradicción con lo señalado por “la Administrada” con respecto al área materia de calificación, quedando desvirtuado el segundo argumento;

16. Que, respecto del **tercer argumento**, cabe destacar 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 que se exijan, **el incumplimiento de uno acarreará la denegatoria del pedido**, en ese orden de ideas, se exige en el artículo 222° de “el Reglamento” que deben concurrir en el supuesto regulado en el inciso 3) que: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 **ii)** Para el inciso 4) que: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010;

17. Que, con base a lo señalado, se tiene de las imágenes de *Google Earth* que “el predio” es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de pendiente variada, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, cuyos indicios de ocupación datan recién en la toma de imagen de fecha 19/01/2010 observando la existencia de ocupación incipiente tipo vivienda en un área de 250,00 m² que representa el 0,13% del área total; y, no es sino, hasta la toma más reciente de fecha 27/03.2021 que se observa “el predio” ocupado por una lotización informal en un área aproximada 95 500,00 m² (51,19%);

18. Que, ahora bien cabe destacar que, la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, señalado que hasta el 31 de diciembre de 2021, se continúe con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; por lo que se dispone que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y

supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales, fotografías aéreas** con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios;

19. Que, el uso del *Google earth*, no solo proyecta un globo terráqueo si no que está basado en fotografías aéreas e imágenes sobre las áreas que se desea visualizar, siendo así, dichos usos se encuentran permitidos conforme a la resolución antes señaladas, y pueden ser utilizadas en las etapas de evaluación formal del pedido y habiéndose determinado que no concurren las causales establecidas en “el Reglamento” para que proceda con la venta directa con base a la documentación presentada, en virtud de ello queda desvirtuado el tercer argumento que sustenta la apelación, siendo así, corresponde ratificar lo señalado por la SDDI en la “Resolución impugnada”;

De conformidad con lo previsto por el TUO de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, aprobado Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, Directiva N° 006-2014/SBN e Informe Personal N° 0004-2021/SBN-DGPE-JACV;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACION PRO VIVIENDA -SECTOR NUEVE. PROFAN SANTA ROSA** contra la Resolución N° 0983-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de noviembre del 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

VISADO POR

Especialista Legal

FIRMADO POR

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

INFORME PERSONAL N° 00004-2022/SBN-DGPE-JACV

PARA : **ÁNGEL MIGUEL PÉREZ SANTA CRUZ**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

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

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por **ASOCIACION PRO VIVIENDA -SECTOR NUEVE. PROFAN SANTA ROSA** contra la Resolución N° 0983-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 31485-2021
b) Expediente N° 950-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 21 de enero del 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, la **ASOCIACION PRO VIVIENDA -SECTOR NUEVE. PROFAN SANTA ROSA** representado por Jorge Soto Paucar (en adelante, "la Administrada") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0983-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de noviembre del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaro **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de **186 576,44 m²**, ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado 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 Estatales¹, aprobado con Decreto Supremo n° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² aprobado con Decreto Supremo n.º. 008- 2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
- 1.2. 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.
- 1.3. Mediante Resolución n.º 983-2021/SBNSDDI del 10 de noviembre de 2021, (en adelante la "Resolución impugnada") la SDDI resolvió:

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA del 09 de julio de 2019, publicado en el diario "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021

“ (...)”

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA – SECTOR NUEVE – PROFAN SANTA ROSA**, representada por su presidente Jorge Soto Paucar, por los argumentos expuestos en la presente resolución. (...)”.

1.4. En fecha, 06 de diciembre del 2021 mediante escrito s/n “la Administrada” interponen recurso de apelación (S.I N° 31485-2021) contra la “Resolución impugnada”, bajo los siguientes argumentos:

- Señala que a la fecha de emisión de la “Resolución impugnada” la directora de la subdirección de desarrollo inmobiliario no se encontraba habilitada en su respectivo colegio profesional.
- La Autoridad Administrativa ha debido de invocar el artículo 189 y numeral 191.3 del artículo 191 del Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA- Reglamento de la Ley No 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y por ende solicitar la reformulación del pedido, es decir la, para efectos de que se pueda modificar el Plano, y por ende excluir de la petición el área del 3.77% que se encontraría superpuesto con terrenos de terceros.
- Finalmente señalan que *Google Earth* es un sistema de información geográfica que muestra un globo terráqueo, y que el referido sistema no es Oficial que este ha debido ser solicitado al CONIDA la agencia espacial peruana, asimismo si bien es cierto que la establece que las "inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, mientras dure la Emergencia Sanitaria, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales y en vista que en la tramitación de la ,presente petición, no se llegó a la tercera etapa que es la inspección del predio, no se ha debido de invocar la Resolución 006-2021-SBN, de fecha 15 de enero del 2021 , por cuanto tan solo las "inspecciones técnicas pueden ser sustituidas, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, pero las imágenes Satelitales no pueden ser utilizadas para la Calificación Sustantiva de la Solicitud.

1.5. Mediante Memorando n.º 4201-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de diciembre de 2021, la SDDI remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia a esta Dirección.

II. ANÁLISIS:

2.1 El artículo 217º del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, 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 jerárquico³.

- 2.1 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG” que señala: “El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”. El numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.2 Por consecuencia, la “Resolución impugnada” fue notificada a “la Administrada” en fecha 18 de noviembre del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 06 de diciembre del 2021, por lo tanto, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello 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”.
- 2.3 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”⁴.

Del procedimiento de venta directa

- 2.4 El procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

Determinación de los cuestionamientos de fondo

¿Determinar si a la fecha de emisión de la “Resolución impugnada” existía impedimento legal para la firma de la misma por parte de la subdirectora de la subdirección de desarrollo inmobiliario?

¿Determinar si la SDDI ha desestimado de manera irregular el pedido de “la Administrada”?

Sobre la evaluación de la solicitud

- 2.5 El artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado

³ Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

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

para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

- 2.6 Como parte de la etapa de calificación, la SDDI emitió el Informe Preliminar N° 01375-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre del 2021, en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“ (...)

i) Se encuentra comprendido con un (01) área con antecedente registral a favor del Estado, en adelante “el área”, y tres (03) áreas de propiedad de terceros, como se detalla a continuación:

Item	CUS	Condición	Titular	Partida	Denominación	Superposición	
						Área	%
1	115891	Vigente	Estado	14021376	Área Remanente 1	179546.14	96.23
2	99403	Cancelado	Terceros	13717938	Parcela 5	2640.41	1.42
3			Terceros	14179922		4326.21	2.32
4	99409	Cancelado	Terceros	13718021	Parcela 8	63.69	0.03
Total						186576.45	100

ii) Se superpone totalmente con el proceso judicial con Legajo N° 034-2017 y parcialmente con el proceso judicial con Legajo N° 013-2017 y con los procesos extrajudiciales con Legajo N° 035-2018 y M_2207_2016.

iii) El Contrato de transferencia de bien inmueble de fecha 20 de enero del 2010, presentada por “el administrado” no consigna información suficiente, que permita establecer la correspondencia indubitable con “el predio”.

iv) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de pendiente variada, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, ocupado por una lotización informal en un área aproximada 95 500,00 m² (51,19%), verificando indicios de ocupación incipiente tipo vivienda en un área de 250,00 m² (0,13%), en la imagen del 19/01/2010. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de Google Earth comprendido entre el 29/09/2007 al 27/03/2021.

v) Presenta la zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, según el Plano zonificación del distrito de Santa Rosa - Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado por Ordenanza N° 1085-MML del 18-10-2007, publicada el 26-10-2007.”

Sobre los argumentos de “la Administrada”

- 2.7 Con respecto al primer argumento, y cuestionamiento de fondo, cabe señalar que, la competencia, puede ser definida como el conjunto de potestades administrativas que la legislación otorga – a partir del Principio de Legalidad- a un organismo u órgano de la Administración Pública, es decir que es la cuota de poder que se otorga a una autoridad administrativa.

- 2.8 Que, en ese sentido, 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 (...)*”, conforme lo regula el numeral 1 del artículo 3 del “TUO de la LPAG”.
- 2.9 Los artículos 47° y 48° del “ROF de la SBN”, es la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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.
- 2.10 Ahora bien, conforme se advierte del clasificador de cargos de la SBN aprobado por resolución N° 004-2011SBN se advierte que dentro de los requisitos para ejercer el cargo de subdirector de desarrollo inmobiliario no se exige el estar habilitado en el colegio profesional correspondiente para ejercer las funciones establecidas, siendo así no se advierte falta de legitimidad para suscribir la “Resolución impugnada”, por lo que queda desvirtuado el primer argumento.
- 2.11 Con respecto **al segundo argumento**, se advierte de la “Resolución impugnada” en el punto 12, lo siguiente:

“ (...)”

12. *Que, en relación al área de 179 546,14 m2 (96.23% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos para las causales de posesión reguladas en los literales 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. (...)*”

Siendo así, se observa que la SDDI ha procedido a realizar la calificación sobre el área donde tiene competencia, por lo que no se advierte contradicción con lo señalado por “la Administrada” con respecto al área materia de calificación, quedando desvirtuado el segundo argumento.


- 2.12 Respecto del tercer argumento, cabe destacar 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 que se exijan, **el incumplimiento de uno acarreará la denegatoria del pedido**, en ese orden de ideas, se exige en el artículo 222° de “el Reglamento” que deben concurrir en el supuesto regulado en el inciso 3) que: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 **ii)** Para el inciso 4) que: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2.13 Con base a lo señalado, se tiene de las imágenes de *Google Earth* que “el predio” es un terreno ubicado en zona de expansión urbana, de pendiente

variada, sin delimitación física por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, cuyos indicios de ocupación datan recién en la toma de imagen de fecha 19/01/2010 observando la existencia de ocupación incipiente tipo vivienda en un área de 250,00 m² que representa el 0,13% del área total; y, no es sino, hasta la toma más reciente de fecha 27/03.2021 que se observa “el predio” ocupado por una lotización informal en un área aproximada 95 500,00 m² (51,19%).

- 2.14 Ahora bien cabe destacar que, la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, señalado que hasta el 31 de diciembre de 2021, se continúe con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; por lo que se dispone que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales, fotografías aéreas** con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.
- 2.15 El uso del *Google earth*, no solo proyecta un globo terráqueo si no que está basado en fotografías aéreas e imágenes sobre las áreas que se desea visualizar, siendo así, dichos usos se encuentran permitidos conforme a la resolución antes señaladas, y pueden ser utilizadas en las etapas de evaluación formal del pedido y habiéndose determinado que no concurren las causales establecidas en “el Reglamento” para que proceda con la venta directa con base a la documentación presentada, en virtud de ello queda desvirtuado el tercer argumento que sustenta la apelación, siendo así, corresponde ratificar lo señalado por la SDDI en la “Resolución impugnada”.

CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **ASOCIACION PRO VIVIENDA -SECTOR NUEVE. PROFAN SANTA ROSA** contra la Resolución N° 0983-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de noviembre del 2021, dándose por agotada la vía administrativa.

 Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 21/01/2022 12:02:10-0500

Especialista legal de la DGPE