

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



RESOLUCIÓN N° 0023-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 01 de febrero del 2022

VISTO:

El expediente N° 136-2017/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **JORGE LUIS QUEVEDO ROMERO** contra la Resolución N° 376-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de agosto del 2020, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que declaró **IMPROCEDENTE** la **VENTA DIRECTA** de un de un área de 231 997,00 m² ubicada a la altura del km. 44.50 de la carretera Lima a Canta, margen izquierda, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Cañete y departamento de Lima, comprendida dentro de un predio de mayor extensión inscrita en la Partida N° 13878041 del Registro de Predios 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

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.

de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia;

3. Que, 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° 0046-2022/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 **JORGE LUIS QUEVEDO ROMERO** (en adelante, "el Administrado"), 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 04 de enero del 2022 (S.I N° 00040-2022), "el Administrado" cuestiona la Resolución N° 376-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de agosto del 2020 (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.** Que en la Resolución N° 0376-202/SBN-DGPE-SDDI, no se está tomando en consideración el tiempo de posesión consolidada o conducción directa del predio, destinándose a la explotación agrícola en sembríos de frutales. Certificándose con documentos fehaciente que la posesión se venía ejerciendo mucho antes del 25 de noviembre de 2010 fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618. Norma que favorece los mecanismos de compra venta de predios del estado;
- 5.2.** El expediente cumple con los requisitos de solicitud de compra venta directa, señalado en el artículo 223, del Reglamento de la Ley N° 2915 aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021 Vivienda (1110412021), Subcapítulo III del referido reglamento, que desde el inicio de mi gestión he venido adjuntando y actualizando las pruebas de posesión, a exigencias del procedimiento de compra venta del referido reglamento que también es parte del ordenamiento jurídico SBN, y;
- 5.3.** El predio que es materia del presente tiene una extensión superficial total inscrita a favor del estado de 1 216 922,54 m²., de naturaleza eriaz, describiendo una linderación natural, definidas por la topografía del predio El predio que es materia del presente documento, no es un predio mediterráneo, pues cuenta con un camino carrozable propio de entrada, partiendo de la carretera Lima a Canta, continúa por la intermediación entre los predios granja Novella y los predios; sitio arqueológico Zapan y llegando al predio, no afectando el perímetro del monumento señalado;

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 "el Administrado" en fecha 16 de diciembre del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 04 de enero del 2022, 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 la SDDI ha evaluado correctamente el pedido de venta directa solicitado por "el Administrado"?

Del procedimiento de venta directa

8. Que, cabe señalar que la presente fue evaluada y emitida cuando se encontraba vigente el Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 007-2008- VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante, "el Antiguo reglamento"), siendo así corresponde evaluar la presente bajo el alcance la norma antes mencionada;

9. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encontraba regulado en el artículo 74° de "el Antiguo 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 revistos en el artículo 77° de "el Antiguo 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").

Sobre los argumentos de "el Administrado"

10. Que, **con respecto al primer y segundo 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 de concurrir todos los elementos que en la norma se exijan, el incumplimiento de uno acarrearía la denegatoria del pedido en ese orden de ideas se exige el cumplimiento de todos los requisitos señalados;

11. Que, mediante Oficio N° 1904-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2017 [en adelante "el Oficio" (fojas 91-92)] la SDDI comunicó a "el Administrado" que, de la lectura de sus solicitudes, no ha precisado la causal de su peticitorio, sin embargo al señalar que viene

ejerciendo una posesión consolidada, se ha colegido que su pretensión se encuentra enmarcada dentro del literal c) del artículo 77° de “el Antiguo reglamento”, según el cual, procede la venta directa en el siguiente caso : **i)** posesión anterior al 25 de noviembre de 2010; **ii)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **iii)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **iv)** uso compatible con la zonificación vigente;

12. Que, siendo así, la SDDI procedió a la calificación formal de la petición el 09 de febrero de 2018, especialistas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, realizaron la inspección de “el predio”, la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0058-2018/SBNSDDI del 16 de abril de 2018 (fojas 130 a 131), verificando lo siguiente:

“(…)

i) el predio se ubica a la altura del km.44 de la margen derecha de la carretera lima a canta, donde a través de un desvío que corre entre las parcelas de cultivo, se llega al ingreso del fundo novella (granja avícola); **ii)** al ingresar a la granja se pudo observar un circuito de trochas carrozables que circundan sus galpones. Luego de recorrer aproximadamente 370 metros desde el ingreso, a través de un desvío se accede al predio solicitado en venta; **iii)** se encuentra integrado a la granja avícola, y cada uno de sus vértices se encuentra demarcado con postes de madera con letrero del vértice, al momento de la inspección técnica no se encontraba cercado. En relación a ello “el administrado” con la S.I. N° 05926-2018, adjunta copia certificada de constatación efectuada a “el predio” el 24/11/16 donde la policía manifiesta que en una loma de un cerro junto al cementerio de zapán se pudo observar un cerco de palos de eucalipto con su base de cemento, en una extensión aproximada de 1900 metros, desconociendo quién o quiénes lo hayan colocado; **iv)** “el predio” presenta un relieve bastante irregular y accidentado, conformado por quebradas, y pequeñas mesetas, o lomas, existiendo una pronunciada diferencia de niveles, también se pudo observar un posible cauce seco que atraviesa longitudinalmente “el predio”, todas estas condiciones dificultan el aprovechamiento del terreno. Por otro lado, se aprecia que el suelo presenta afloramiento rocoso, se recomienda efectuar consulta al ANA (Autoridad Nacional del Agua) respecto a la quebrada seca; **v)** sobre estas mesetas “el administrado” ha habilitado el terreno con el sistema de riego por goteo, en el sector 1 hay sembríos de paltas, dos tanques de agua y una caseta grande de madera. En el sector 2 está destinado al cultivo de uvas y otros árboles frutales, y el sector 3 está habilitado con el sistema de riego por goteo. Además, el área utilizada por el solicitante es aproximadamente el 40% de la extensión total de “el predio”; **vi)** se observó una zaranda en desuso junto al camino, que refieren fue utilizada para extraer material por el municipio; **vii)** se observó que el predio no tiene acceso directo a una vía, se ingresa a través de la granja, por el frente derecho el predio está bloqueado por una loma donde se encuentra el cementerio y la Zona Arqueológica Zapán 3.”

13. Que, revisado los autos administrativos, se observa el Informe Preliminar N° 00651-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2020, donde la SDDI concluye lo siguiente: **i)** las secciones afectadas por el cauce, ribera y faja marginal de las quebradas secas que discurren por “el predio”, son bienes de dominio público hidráulico, en consecuencia no son de libre disponibilidad; **ii)** de la consulta realizada al Ministerio de Cultura, se advierte que el polígono de “el predio” se encuentra a una distancia aproximada de 13.88 metros del Sitio Arqueológico “Zapán”, el cual se encuentra registrado de manera referencial; **iii)** es mediterráneo por no tener acceso directo a una vía, en razón a que se ingresa a través de una granja avícola denominada fundo Novella; **iv)** “el administrado” mediante S.I 38154-2019, ha propuesto una ruta de acceso que se inicial en el predio del Estado con CUS 103382,

colindante constituido por un cerro, por lo que el camino corre contra la pendiente, lo que hace más escarpado, además se encuentra ocupado por las zonas arqueológicas denominada Sitio Arqueológico Zapan 3 y Sitio Arqueológico Zapán, por lo que esa ruta no es de libre disponibilidad; **v)** no se encuentra cercado; **vi)** el área ocupada por “el administrado” es aproximadamente el 40% de la extensión total de “el predio”; **vii)** se encuentra en Zona Eriazo No Programado, por lo que no existiría incompatibilidad con la actividad que “el administrado” realiza sobre “el predio”; **viii)** “el administrado” detenta la posesión antes del 25 de noviembre de 2010;

14. Que, con base a lo señalado, se advierte que “el Administrado” no cumple con los requisitos señalados por ley. Con respecto, a los documentos presentados y señalados en su escrito en el numeral 2, donde acredita su posesión, se tiene que estos son posteriores a noviembre del 2010, con respecto a los pagos de autoevaluó y otros municipales han sido tomados en cuenta por la SDDI en virtud del cual se procedió a la calificación formal de su solicitud la que dio origen a la inspección sobre “el predio”, siendo así quedan desvirtuados el primer y segundo argumento que sustenta su apelación;

15. Que, **con respecto al tercer argumento**, se tiene que como parte de la calificación la SDDI solicito mediante oficios n° 877 y 879-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018 (fojas 134 y 135), se solicitó autoridad nacional de agua y a la dirección de catastro y saneamiento físico legal del ministerio de cultura, respectivamente, que informen si “el predio” se encuentra afectado con restricciones legales y bienes de dominio público. cabe mencionar que, mediante oficio n° 974-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2018 (fojas 137), se comunicó a “el administrado” que a fin de concluir con la evaluación de su petición se ha solicitado información a las entidades antes mencionadas;

16. Que, mediante Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 900042-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC [S.I N° 17546-2018 (fojas 140)] del 9 de mayo de 2018, emitido por el Director de Catastro y Saneamiento Físico Legal-DSFL del Ministerio de Cultura, en atención al Oficio N° 879-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018 (fojas 134), comunica que no se descarta la presencia de monumentos arqueológicos pre hispánico aún graficados mediante Oficio N° 998-2018-ANA-DCERH del 17 de mayo de 2018 [S.I N° 18597-2018 (fojas 142-144)], el Director de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos, en atención al Oficio N° 877-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018 (foja 135), adjunta el Informe Técnico N° 0118-2018-ANA-AAA-C-F/AT/AFPN elaborado por la Autoridad Administrativa de Cañete Fortaleza, en el cual se concluye que ambos predios en consulta intersectan con bienes asociados al agua; asimismo, indica que ha identificado cuatro (4) quebradas tributarias del río Chillón, según la carta nacional sin nombre, los cuales como son cuerpos de agua con corriente de agua intermitente, con caudales de agua en épocas de lluvias, por lo que debe considerarse el área del cauce, ribera y faja marginal como área intangible, con la finalidad de libre tránsito de recursos hídricos y evitar afectaciones. Asimismo, en el oficio en mención la Autoridad Administrativa de Cañete Fortaleza precisa que, de conformidad con los artículos 6° y 7° de la Ley N° 29338 – Ley de Recursos Hídricos, los causes o álveos, lechos, riberas y fajas marginales de los cuerpos de agua son bienes asociados al agua y bienes de dominio público hidráulico;

17. Que, con base a lo señalado, solo se observa ocupación total en un 40 % sobre “el predio”, estando al artículo 6.5 de “la Directiva N° 006-2014/SBN” que, entre otros establece, si el predio no es de libre disponibilidad la unidad orgánica competente de la entidad declara la improcedencia de la solicitud; asimismo, la citada norma indica que deberá declararse

improcedente, cuando el bien constituya un bien estatal de dominio público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos conforme ha quedado demostrado. Por consecuencia, queda desvirtuado el tercer argumento por ello corresponde ratificar la 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, Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Directiva N° 006-2014/SBN e Informe Personal N° 0009-2022/SBN-DGPE-JACV;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **JORGE LUIS QUEVEDO ROMERO** contra la Resolución N° 376-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de agosto del 2020, 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° 00009-2022/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 Jorge Luis Quevedo Romero contra la Resolución N° 376-2020/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 00040-2022
b) Expediente N° 136-2017/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 01 de febrero del 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, **JORGE LUIS QUEVEDO ROMERO** (en adelante, "el Administrado") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 376-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de agosto del 2020, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaro **IMPROCEDENTE** la **VENTA DIRECTA** de un de un área de 231 997,00 m² ubicada a la altura del km. 44.50 de la carretera Lima a Canta, margen izquierda, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Cañete y departamento de Lima, comprendida dentro de un predio de mayor extensión inscrita en la Partida N° 13878041 del Registro de Predios 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 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

- 1.3. Mediante Resolución n.º 376-2020/SBNSDDI del 14 de agosto de 2020, (en adelante la "Resolución impugnada") la SDDI resolvió:

" (...)

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JORGE LUIS QUEVEDO ROMERO** , por los argumentos expuestos en la presente resolución. (...)"

- 1.4. En fecha, 04 de enero del 2022 mediante escrito s/n "el Administrado" interponen recurso de apelación (S.I N° 00040-2022) contra la "Resolución impugnada", bajo los siguientes argumentos:

- Que en la Resolución N° 0376-202/SBN-DGPE-SDDI, no se está tomando en consideración el tiempo de posesión consolidada o conducción directa del predio, destinándose a la explotación agrícola en sembríos de frutales. Certificándose con documentos fehaciente que la posesión se venía ejerciendo mucho antes del 25 de noviembre de 2010 fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618. Norma que favorece los mecanismos de compra venta de predios del estado.
- El expediente cumple con los requisitos de solicitud de compra venta directa, señalado en el artículo 223, del Reglamento de la Ley N° 2915 aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021 Vivienda (1110412021), Subcapítulo III del referido reglamento, que desde el inicio de mi gestión he venido adjuntando y actualizando las pruebas de posesión, a exigencias del procedimiento de compra venta del referido reglamento que también es parte del ordenamiento jurídico SBN, y.
- El predio que es materia del presente tiene una extensión superficial total inscrita a favor del estado de 1 216 922,54 m2., de naturaleza eriazos, describiendo una linderación natural, definidas por la topografía del predio El predio que es materia del presente documento, no es un predio mediterráneo, pues cuenta con un camino carrozable propio de entrada, partiendo de la carretera Lima a Canta, continúa por la intermediación entre los predios granja Novella y los predios; sitio arqueológico Zapan y llegando al predio, no afectando el perímetro del monumento señalado.

- 1.5. Mediante Memorando n.º 0046-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de enero de 2022, 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 “el Administrado” en fecha 16 de diciembre del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 04 de enero del 2022, 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 Cabe señalar que la presente fue evaluada y emitida cuando se encontraba vigente el Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante, “el Antiguo reglamento”), siendo así corresponde evaluar la presente bajo el alcance la norma antes mencionada.
- 2.5 El procedimiento administrativo de venta directa se encontraba regulado en el artículo 74° de “el Antiguo 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 revistos en el artículo 77° de “el Antiguo 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”).

Determinación de los cuestionamientos de fondo

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

¿Determinar si la SDDI ha evaluado correctamente el pedido de venta directa solicitado por “el Administrado”?

Sobre los argumentos de “el Administrado”

- 2.6 **Con respecto al primer y segundo 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 se exijan, el incumplimiento de uno acarrearía la denegatoria del pedido en ese orden de ideas se exige el cumplimiento de todos los requisitos señalados.
- 2.7 Mediante Oficio N° 1904-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2017 [en adelante “el Oficio” (fojas 91-92)] la SDDI comunicó a “el Administrado” que, de la lectura de sus solicitudes, no ha precisado la causal de su petitorio, sin embargo al señalar que viene ejerciendo una posesión consolidada, se ha colegido que su pretensión se encuentra enmarcada dentro del literal c) del artículo 77° de “el Antiguo reglamento”, según el cual, procede la venta directa en el siguiente caso : **i)** posesión anterior al 25 de noviembre de 2010; **ii)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **iii)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **iv)** uso compatible con la zonificación vigente.
- 2.8 Siendo así, la SDDI procedió a la calificación formal de la petición el 09 de febrero de 2018, especialistas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, realizaron la inspección de “el predio”, la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0058-2018/SBNSDDI del 16 de abril de 2018 (fojas 130 a 131), verificando lo siguiente:

“(…)

i) el predio se ubica a la altura del km.44 de la margen derecha de la carretera lima a canta, donde a través de un desvío que corre entre las parcelas de cultivo, se llega al ingreso del fundo novella (granja avícola); **ii)** al ingresar a la granja se pudo observar un circuito de trochas carrozables que circundan sus galpones. luego de recorrer aproximadamente 370 metros desde el ingreso, a través de un desvío se accede al predio solicitado en venta; **iii)** se encuentra integrado a la granja avícola, y cada uno de sus vértices se encuentra demarcado con postes de madera con letrero del vértice, al momento de la inspección técnica no se encontraba cercado. En relación a ello “el administrado” con la S.I. N° 05926-2018, adjunta copia certificada de constatación efectuada a “el predio” el 24/11/16 donde la policía manifiesta que en una loma de un cerro junto al cementerio de zapán se pudo observar un cerco de palos de eucalipto con su base de cemento, en una extensión aproximada de 1900 metros, desconociendo quién o quiénes lo hayan colocado; **iv)** “el predio” presenta un relieve bastante irregular y accidentado, conformado por quebradas, y pequeñas mesetas, o lomas, existiendo una pronunciada diferencia de niveles, también se pudo observar un posible cauce seco que atraviesa longitudinalmente “el predio”, todas estas condiciones dificultan el aprovechamiento del terreno. Por otro lado, se aprecia que el suelo presenta afloramiento rocoso, se recomienda efectuar consulta al ANA (Autoridad Nacional del Agua) respecto a la quebrada seca; **v)** sobre estas mesetas “el

*administrado" ha habilitado el terreno con el sistema de riego por goteo, en el sector 1 hay sembríos de paltas, dos tanques de agua y una caseta grande de madera. En el sector 2 está destinado al cultivo de uvas y otros árboles frutales, y el sector 3 está habilitado con el sistema de riego por goteo. Además, el área utilizada por el solicitante es aproximadamente el 40% de la extensión total de "el predio"; **vi)** se observó una zaranda en desuso junto al camino, que refieren fue utilizada para extraer material por el municipio; **vii)** se observó que el predio no tiene acceso directo a una vía, se ingresa a través de la granja, por el frente derecho el predio está bloqueado por una loma donde se encuentra el cementerio y la Zona Arqueológica Zapán 3."*

- 2.9 Revisado los autos administrativos, se observa el Informe Preliminar N° 00651-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2020, donde la SDDI concluye lo siguiente: **i)** las secciones afectadas por el cauce, ribera y faja marginal de las quebradas secas que discurren por "el predio", son bienes de dominio público hidráulico, en consecuencia no son de libre disponibilidad; **ii)** de la consulta realizada al Ministerio de Cultura, se advierte que el polígono de "el predio" se encuentra a una distancia aproximada de 13.88 metros del Sitio Arqueológico "Zapán", el cual se encuentra registrado de manera referencial; **iii)** es mediterráneo por no tener acceso directo a una vía, en razón a que se ingresar a través de una granja avícola denominada fundo Novella; **iv)** "el administrado" mediante S.I 38154-2019, ha propuesto una ruta de acceso que se inicial en el predio del Estado con CUS 103382, colindante constituido por un cerro, por lo que el camino corre contra la pendiente, lo que lo hace más escarpado, además se encuentra ocupado por las zonas arqueológicas denominada Sitio Arqueológico Zapan 3 y Sitio Arqueológico Zapán, por lo que esa ruta no es de libre disponibilidad; **v)** no se encuentra cercado; **vi)** el área ocupada por "el administrado" es aproximadamente el 40% de la extensión total de "el predio"; **vii)** se encuentra en Zona Eriazo No Programado, por lo que no existiría incompatibilidad con la actividad que "el administrado" realiza sobre "el predio"; **viii)** "el administrado" detenta la posesión antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2.10 Con base a lo señalado, se advierte que "el Administrado" no cumple con los requisitos señalados por ley. Con respecto, a los documentos presentados y señalados en su escrito en el numeral 2, donde acredita su posesión, se tiene que estos son posteriores a noviembre del 2010, con respecto a los pagos de autoevaluó y otros municipales han sido tomados en cuenta por la SDDI en virtud del cual se procedió a la calificación formal de su solicitud la que dio origen a la inspección sobre "el predio", siendo así quedan desvirtuados el primer y segundo argumento que sustenta su apelación.
- 2.11 Con respecto al tercer argumento, se tiene que como parte de la calificación la SDDI solicito mediante Oficios N° 877 y 879-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018 (fojas 134 y 135), se solicitó Autoridad Nacional de Agua y a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, respectivamente, que informen si "el predio" se encuentra afectado con restricciones legales y bienes de dominio público. Cabe mencionar que, mediante Oficio N° 974-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2018 (fojas 137), se comunicó a "el administrado" que a fin de concluir con la evaluación de su petición se ha solicitado información a las entidades antes mencionadas.

- 2.12 Mediante Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos N° 900042-2018/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC [S.I N° 17546-2018 (fojas 140)] del 9 de mayo de 2018, emitido por el Director de Catastro y Saneamiento Físico Legal-DSFL del Ministerio de Cultura, en atención al Oficio N° 879-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018 (fojas 134), comunica que no se descarta la presencia de monumentos arqueológicos pre hispánico aún graficados mediante Oficio N° 998-2018-ANA-DCERH del 17 de mayo de 2018 [S.I N° 18597-2018 (fojas 142-144)], el Director de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos, en atención al Oficio N° 877-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2018 (foja 135), adjunta el Informe Técnico N° 0118-2018-ANA-AAA-C-F/AT/AFPN elaborado por la Autoridad Administrativa de Cañete Fortaleza, en el cual se concluye que ambos predios en consulta intersectan con bienes asociados al agua; asimismo, indica que ha identificado cuatro (4) quebradas tributarias del río Chillón, según la carta nacional sin nombre, los cuales como son cuerpos de agua con corriente de agua intermitente, con caudales de agua en épocas de lluvias, por lo que debe considerarse el área del cauce, ribera y faja marginal como área intangible, con la finalidad de libre tránsito de recursos hídricos y evitar afectaciones. Asimismo, en el oficio en mención la Autoridad Administrativa de Cañete Fortaleza precisa que, de conformidad con los artículos 6° y 7° de la Ley N° 29338 – Ley de Recursos Hídricos, los causes o álveos, lechos, riberas y fajas marginales de los cuerpos de agua son bienes asociados al agua y bienes de dominio público hidráulico.
- 2.13 Con base a lo señalado, solo se observa ocupación total en un 40 % sobre “el predio”, estando al artículo 6.5 de “la Directiva N° 006-2014/SBN” que, entre otros establece, si el predio no es de libre disponibilidad la unidad orgánica competente de la entidad declara la improcedencia de la solicitud; asimismo, la citada norma indica que deberá declararse improcedente, cuando el bien constituya un bien estatal de dominio público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos conforme ha quedado demostrado. Por consecuencia, queda desvirtuado el tercer argumento por ello corresponde ratificar la 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 **Jorge Luis Quevedo Romero** contra la Resolución N° 376-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de agosto del 2020, dándose por agotada la vía administrativa.

Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 01/02/2022 16:04:53-0500

Especialista legal de la DGPE