



RESOLUCIÓN N° 00026-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 08 de marzo de 2018

Visto, el Expediente N° 509-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por el **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR DEL VALLE DE ICA** representada por su presidente José Tovar Cueto, en adelante "la Asociación", contra la Resolución N° 010-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de enero de 2018, por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, declaró improcedente la solicitud de venta directa del predio de 55 959,32 m² ubicado en el Sector La Tierra Prometida, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11100172 del Registro de Predios de Ica, con CUS N° 94102, en adelante "el predio", y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; 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, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente 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 jerárquico¹.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



4. Que, mediante escrito presentado el 19 de enero de 2018 (S.I. N° 01878-2018) "la Asociación" interpuso recurso de apelación contra "la Resolución", bajo los siguientes argumentos que a continuación se presentan:

"(...) II. FUNDAMENTOS DEL FÁCTICOS DE HECHO:

Primero.- Que, el suscrito como representante y en calidad de Presidente de la Asociación, ha venido solicitando la compra venta directa del terreno materia de la controversia, que, la Resolución n° 010-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de enero de 2018, donde resuelve declarar improcedente, lo solicitado de la venta directa presentado por suscrito, que materia de impugnación nos causa agravio a los integrantes y agremiados de la Asociación.

Que, como derecho de cada asociado tiene como propósito de obtener una vivienda digna para con su familia en bienestar y desarrollo de nuestra población donde se ha venido tramitando la formalidad del terreno con el propósito de obtener un título de propiedad.

Segundo.- Que, mi representada viene cumpliendo con los requisitos formales de conformidad con el Art. 77 del Reglamento, conforme la Constancia de Vivienda otorgada por la autoridad como es el Teniente Gobernador de localidad, donde señala que se ha venido teniendo posesión del terreno desde el 10 de agosto de 2010 hasta la actualidad, ya que dicho terreno se encuentra en posesión por más de 20 familias; y que dicho terreno se encuentra delimita en su totalidad con obras civiles, ya dicho predio se encuentra destinado para fines habitacionales y otros, así mismo cuenta con uso compatible de zonificación vigente.

Tercero.- Que, respecto del predio no se superpone por la sección vial E-E de 19.80 ml, área ya que mi representada ha venido realizando la inscripción en rubro de inmatriculación del predio materia de trámite, conforme se puede demostrar Certificación de Búsqueda Catastral, memoria descriptiva otorgado por la Registros Públicos SUNARP, documentaciones que se adjunta en la presente.

(...)"

5. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 del "TUO de la LPAG", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

Del Recurso de Apelación

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que el término para la interposición de los recursos es de **quince (15) días perentorios**, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, en correspondencia, el artículo 220° del TUO de la LPAG, establece que: *"Una vez vencido los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto"*.

8. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 15 de enero de 2018, ante lo cual "la Asociación" interpuso recurso de apelación el 19 de enero de 2018 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

9. Que, el citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 216°, 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS.





RESOLUCIÓN N° 00026-2018/SBN-DGPE

10. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "la Asociación", quien argumenta que "el predio" no se superpone con la sección vial, y por tanto no constituye un bien de dominio público, estando que "la Asociación" ha realizado la inmatriculación del predio, documentación bajo la cual sustenta su recurso de apelación.

De los requisitos para la venta directa bajo la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento"

11. Que, mediante escrito presentado el 07 de julio de 2017 (S.I. N° 21858-2017), la "Asociación Asentamiento Humano El Mirador del Valle de Ica", representada por su presidente José Tovar Cueto, en adelante "la Asociación", solicita la venta directa del predio de 55 959,32 m² ubicado en el Sector La Tierra Prometida, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11100172 del Registro de Predios de Ica, con CUS N° 94102, en adelante "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento".

12. Que, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", señala que "Los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa.". (El subrayado y el énfasis es nuestro).

13. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinarse si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

14. Que, a su vez, el artículo 77° del "Reglamento" regula entre otras causales de compraventa directa, las siguientes:

"(...)

- c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo **destinado para fines habitacionales**, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, **compatibles con la zonificación vigente**; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.". (El énfasis es nuestro)



15. Que, como parte de la calificación la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante "la SDDI", elaboró el Informe Preliminar N° 084-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de setiembre de 2017, el cual concluyó que:

"(...)

IV. CONCLUSIONES:

- 4.1 Se ha verificado que "el predio" de 55 959,32 m² objeto de venta directa por la causal c) se encuentra inscrito a favor de **El Estado Peruano**, en la partida N° **11100172** del Registro de Predios, Zona Registral N° XI-Sede Ica, de la Oficina Registral de Ica, identificado con el Código SINABIP-CUS N° **94102**.
- 4.2 Se evidencia que "el predio" no se ve afectado por Derechos Mineros Vigentes Titulados: Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, ni con predios que han sido incorporados al Portafolio Inmobiliario, ni propuestos para subasta.
- 4.3 Se determina que el uso actual de "el predio" es de **Vivienda**, y que resulta incompatible con la zonificación asignada de **ZRPA- Zona de Reserva Paisajista y Ambiental**, en tanto que la municipalidad define a dicha **zonificación como áreas de valor paisajístico ambiental en las que no se permite construcción de edificaciones que rompan con el entorno**, ni avisos de Publicidad tipo paneles monumentales, entre otras disposiciones según los planes específicos.
- 4.4 Por otro lado, "el predio" estaría afectado parcialmente por la Sección E-E' de 19.80 ml, en tanto que la vía local (cercana) mide 17.20 ml."

16. Que, del Informe Preliminar realizado por "la SDDI", se advierte dos características principales de "el predio": a) que, el mismo se encuentra sobre un área con Zonificación asignada ZRPA – Zona de Reserva Paisajista y Ambiental, sobre la cual no se permite la construcción de edificaciones que rompan el entorno, entre otros, y; b) que, el mismo se encontraría afectado parcialmente por la Sección E-E' de 19.80 ml, en tanto que la vía local (cercana) mide 17.20 ml, es decir sobre un bien de dominio público.

17. Que, las características atribuidas a "el predio", es decir, la zonificación y la superposición parcial con área de vías, se desprende al Certificado de Zonificación y Vías N° 0134-2017/SGPC-GDU-MPI de fecha 03 de mayo de 2017 expedido por la Municipalidad Provincial de Ica y presentado por "la Asociación" en cumplimiento de los requisitos estipulados en el literal j) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

18. Que, en atención a la documentación presentada, y el análisis preliminar realizado, "la SDDI" emitió el Informe de Brigada N° 009-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de enero de 2018, el cual señala:

"(...) **IV. CONCLUSIÓN**

4.1. Por los fundamentos expuestos en el presente informe, la solicitud de VENTA DIRECTA presentada por la "Asociación Asentamiento Humano El Mirador del Valle de Ica" representada por su presidente José Tovar Cueto, debe ser declarada IMPROCEDENTE."

19. Que, ahora bien, el artículo 6.5 de "la Directiva", establece respecto de la calificación sustantiva del procedimiento:

"Con la documentación proporcionada por el solicitante (...), se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

"(...)

De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal de dominio público, (...) (El subrayado es nuestro).





RESOLUCIÓN N° 00026-2018/SBN-DGPE

20. Que, en efecto, como cita “la Resolución” en su considerando décimo primero, el artículo 73° de la Constitución Política del Perú prescribe: “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles.”, también, el artículo 2° de “el Reglamento” define como bienes de dominio público a aquellos bienes del Estado destinados al uso público, aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, y tienen el carácter inalienable e imprescriptible.

21. Que, por lo tanto, al existir un pronunciamiento del ente encargado de la delimitación de las vías como es la Municipalidad Provincial de Ica a través de su Gerencia de Desarrollo Urbano, se determinó que “el predio” se encuentra en superposición con un bien de dominio público, y por tanto, se encuentra fuera del ámbito de los actos de disposición encargados a esta Superintendencia.

22. Que, “la Asociación” argumenta que esta afirmación resulta incongruente, estando que la misma promovió la primera inscripción de dominio y la inmatriculación de “el predio” ante la SUNARP.

23. Que, debe señalarse, que el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, es un procedimiento de “oficio”, que realiza esta Superintendencia con la finalidad de inscribir a favor del Estado los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, estando que el mismo se realiza sobre bienes del Estado de dominio público y de dominio privado, sin diferencia. Asimismo, siendo un procedimiento de “oficio”, el mismo se realiza como parte de las competencias de esta Superintendencia, y no es promovido o iniciado por algún particular, como se desprende de lo informado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal en el Oficio N° 1885-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28 de mayo de 2014.

24. Que, queda desvirtuado el argumento presentado por “la Asociación”, puesto que se ha demostrado que “el predio” se encuentra sobre un bien de dominio público y por tanto se encuentra fuera de ámbito de los actos de disposición, siendo competencia de esta Superintendencia su incorporación como un bien de propiedad Estatal.

25. Que, no obstante de lo señalado, debe tenerse en cuenta que la improcedencia de la solicitud de venta directa no se sustenta únicamente en la superposición con el bien de dominio público, sino también, en la zonificación con la que cuenta “el predio”, que conforme el Certificado de Zonificación y Vías N° 0134-2017/SGPC-GDU-MPI de fecha 03 de mayo de 2017 expedido por la Municipalidad Provincial de Ica, corresponde a Zona de Reserva Paisajista y Ambiental (ZRPA), la cual es incompatible con el fin para el cual pretende adquirir “el predio”, el cual es “vivienda”.

26. Que, estando a las conclusiones arribadas en el Informe Preliminar N° 084-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de setiembre de 2017, el Informe Brigada N° 09-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de enero de 2018 y los considerandos de “la



Resolución”, esta Dirección verifica la correcta evaluación de la petición de Venta Directa así como la debida motivación respecto al cumplimiento de los requisitos para la procedencia del pedido de Venta Directa, ultimando que el destino asignado a “el predio” solicitado, esto es de **Vivienda** no resulta compatible con la Zonificación: Zona de Reserva Paisajista y Ambiental (ZRPA), por lo que, al no haberse cumplido con los requisitos mínimos establecidos en la Directiva N° 006-2014/SBN, resulta procedente desestimar el presente recurso. Estableciéndose que este punto no ha sido cuestionado por “la Asociación”, pero resulta de interés su pronunciamiento.

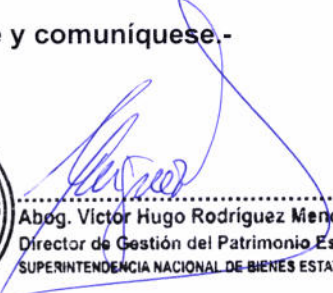
De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por el **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR DEL VALLE DE ICA** representada por su presidente José Tovar Cueto, contra la Resolución N° 010-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de enero de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-




Abog. Victor Hugo Rodríguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES