



RESOLUCION N° 07-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 11 de enero de 2017

Visto, el Expediente N° 652-2014/SBNSDDI que contiene el recurso de reconsideración interpuesto por Nicolasa Molle Tecse, Carlos Rodriguez Pucamayo, María Mercedes Huallpa de Gavil y Nieves Justa Benites contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 776-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2016, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró inadmisibile su solicitud de venta directa del predio ubicado en el Lote 02, manzana F, Sector Valle Hermoso del Asentamiento Humano Proyecto Integral Perú Unido, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P03215687 del Registro de Predios de Lima a nombre del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con CUS N° 59633, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante "la Ley"), al Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), así como el 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, artículo 206 de la Ley 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante 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 como segunda instancia, las impugnaciones respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad a lo establecido en el inciso k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, el error en la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter (artículo 213° de la LPAG).

¹ Artículo 209° de la Ley 27444.- Recurso de apelación

5. Que, el numeral 207.2 del artículo 207º de la LPAG, dispone que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberá resolverse en el plazo de treinta (30) días.

6. Que, mediante el escrito presentado el 05 de diciembre de 2016 (S.I. N° 33605-2016, fojas 124-140) Nicolasa Molle Tecse, Carlos Rodríguez Pumacayo, María Mercedes Huallpa de Gravil, Nueves Justa Benites Rumaldo (en adelante “los administrados”), interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución N° 776-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre de 2016 (en adelante “la Resolución”), sustentando los argumentos siguientes:

1. “La Resolución” adolece de motivación, debido a que no especifica con claridad y precisión cual es el sustento legal por el que declaró inadmisibile su solicitud de venta directa;
2. Al haberse realizado la extinción de la afectación en uso de “el predio” se habría perdido la naturaleza o condición para el uso o prestación de cualquier tipo de servicio público al que hubiere sido destinado, por lo que su pretensión gozaba de sustento en la causal prevista en la causal inherente a su posesión pública, pacífica e ininterrumpida desde antes del 25 de noviembre de 2010; y,
3. La SDDI no le notificó el Oficio N° 1176-2016/SBN-DGPE-SDDI, por lo que vulneró el debido procedimiento, restringió su derecho constitucional de defensa y contradicción, así como vulneró el numeral 1.2 del artículo IV de la LPAG al negársele exponer sus argumentos, ofrecer y producir pruebas.

7. Que, se desprende del escrito detallado en el considerando precedente que este contiene cuestiones de puro derecho por lo que en aplicación del artículo 213º de la LPAG otorgarle el tratamiento de recurso de apelación.

8. Que, “la Resolución” se notificó el 15 de noviembre de 2016, ante el cual “los administrados” presentaron su escrito el 05 de diciembre de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo.

1. Que, asimismo, se verifica la concurrencia de los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 113º y 211º de “la LPAG”.

2. Que, por consiguiente habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a “la DGPE”, en su calidad de superior jerárquico, absolver sobre el fondo.

De la solicitud de Venta Directa de “el predio”

9. Que, según establece el artículo 75.2º de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (“Directiva N° 006-2014/SBN”) la solicitud de venta directa deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, adjuntando los documentos que acrediten la causal respectiva, así como Plano Perimétrico, de Ubicación y Memoria Descriptiva, y será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe – Legal, previa opinión técnica de SBN.

10. Que, el artículo 77 de “el Reglamento” establece dentro de los supuestos de venta directa, la posesión consolidada, en el literal siguiente:

“c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que éste destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otro, en la mayor parte





RESOLUCION N° 07-2017/SBN-DGPE

del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se **cuenta 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 (...).” (El subrayado y énfasis es nuestro)

11. Que, el numeral 6.3 de la Directiva N° 006-2014/SBN señala respecto de la evaluación formal que recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

12. Que, para el presente caso, con escritos presentados con el 23 de abril de 2014, 04 de febrero, 13 de marzo y 23 de marzo de 2015 (S.I Nos 08520-2014, 03278, 05163 y 06022-2015) “los administrados” solicitaron la venta directa de “el predio” en virtud del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

13. Que, mediante Oficio N° 1176-2016/SBN-DGPE-SDDI notificado a “los administrados” el 27 de mayo de 2016 (foja 90) luego de la calificación de la documentación presentada, la SDDI señala que:

“(…)

Cabe precisar, que si bien se ha realizado la extinción de la afectación en uso, “el predio” mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual para dar inicio al procedimiento de venta directa, resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público que fue destinado, debiendo para ello los solicitantes cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

De la revisión a los documentos presentados, se advierte que a fin de acreditar documentalmente el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, presentan - entre otros- la siguiente documentación: **a)** Constatación Policial de vivencia, expedida por la Comisaría PNP Jose Carlos Mariátegui, el 04 de abril del 2014, **b)** copia simple de Publicidad de la Partida N° P03215687 del Registro de Predios de Lima, expedido por la Zona Registral N° IX Sede de Lima, el 06 de febrero del 2014, **c)** copia simple de la Resolución N° 179-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre del 2013, expedida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, **d)** Memoria descriptiva, emitida por el Ingeniero Civil Carlos E. Velez Acosta y **e)** Plano Perimétrico de enero del 2013, emitida por el Ingeniero Civil Carlos E. Velez Acosta.

Sin perjuicio de lo expuesto, se advierte que invoca el pedido de venta directa sustentándose en la causal c” del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA², por lo que se requiere

² **Artículo 77° De las causales para la venta directa.-**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(…)

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 cuenta con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de

acredite documentalmente la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con el **literal j) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014-SBN**, para lo cual, deberá adjuntar cualquiera de los siguientes documentos:

- j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

Asimismo, siendo que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, es que de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN, deberá presentar:

- Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente³, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.”

14. Que, con escrito presentado el 15 de junio de 2016 (S.I N° 15804-2016), “los administrados” dentro del plazo señalado presentaron los siguientes documentos: (i) declaración jurada de la señora Nicolasa Molle Ticse del 10 de junio de 2016; (ii) declaración jurada del señor Ángel Sánchez Núñez; (iii) contrato de construcción de una habitación de material rústico a todo costo; (iv) copia simple del documento nacional de identidad de Nicolasa Molle Tecse (foja 99); (v) boletas de venta N° 178, 132, 119, 61415 (fojas 100 al 103); (vi) plano de ubicación de “el predio” (foja 104); (vii) memoria descriptiva del plano perimétrico de “el predio” (foja 105 al 107); (viii) plano perimétrico del mes de junio de 2016, signado por el ingeniero civil José Muñoz Araujo (foja 108).

15. Que, a través de los numerales 23.1 y 23.2 del vigésimo tercer considerando de “la Resolución” se otorgó las razones por las cuales la SDDI declaró inadmisibles el pedido de venta directa de “el predio” justificando lo siguiente:

23.1 Respecto de la primera observación:

Con relación a las Declaraciones Juradas suscrita por Nicolasa Molle Tecse

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 cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.

³ Ley N° 29090 “Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones”:

- El certificado de zonificación y vías es el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, (...).
- El certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios es el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, (...).



RESOLUCION N° 07-2017/SBN-DGPE

(fojas 95) y por Ángel Sánchez Núñez (fojas 96); el Contrato de construcción del 15 de febrero del 2010 (fojas 97); cuatro boletas de ventas por concepto de compras de materiales de construcción y ferretería (fojas 100a 103), **se observa que no han sido emitidas por entidad pública.**

En cuanto a la solicitud de visación de planos para servicio básico del 20 de marzo del 2015 (fojas 98), si bien se advierte la solicitud efectuada a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, de **dicho documento no se desprende que los solicitantes ejerzan posesión sobre "predio", que corresponda a éste, además de haberse emitido con fecha posterior al 25 de noviembre de 2015.** Finalmente, respecto al Plano de ubicación (fojas 104); Memoria descriptiva (fojas 105 a 107); Plano perimétrico (fojas 108), **cabe indicar que la información técnica de "el predio no fue materia de observación.**

En consecuencia, no han cumplido con adjuntar la documentación requerida, conforme lo señala el literal j) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014-SBN, por lo que **no subsanaron la primera observación.**



23.2 Respecto de la segunda observación:

Se advierte que la solicitud de venta directa se sustenta en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", la cual exige que el uso del predio sea compatible con la zonificación, siendo esto corroborado mediante el certificado de zonificación y vías o el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente; ninguno de los cuales **no se advierten en la documentación presentada. Por lo que no subsanaron la segunda observación" (énfasis es nuestro)**



16. Que, respecto de la segunda observación quedó acreditado que "el predio" continúa destinado a "Uso Deportes" – aporte reglamentario⁴; atendiendo a su condición de bien de dominio público⁵ no es factible un acto de disposición alguna hasta que no se realice previamente un procedimiento de desafectación, quedando desvirtuado los argumentos expuestos por "los administrados" respecto a que al haberse extinguido en uso "el predio" es factible de disponerse del mismo.

17. Que, de los argumentos esgrimidos por "los administrados", respecto que la SDDI no le notificó "el Oficio", conforme al cargo de "el Oficio" (foja 89-93) se advierte que se dejó bajo puerta en la dirección que consignaron "los administrados" en su escrito de

⁴ Numeral 5.2 del Capítulo V de la Directiva N° 005-2013-SBN:

Predios de dominio público: Aquellos predios destinados al uso público como playas, parques, infraestructura vial y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; asimismo, aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado.

⁵ Artículo 73 de la Constitución Política del Perú:

Bienes de dominio y uso público

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

solicitud de venta directa, encontrándose debidamente diligenciado, conforme al numeral 21.5⁶ del artículo 21° de la LPAG.

18. Que, con escrito del 15 de junio de 2016 (S.I. N° 15804-2016), “los administrados” dan atención a “el Oficio” lo que corroboraría que fue debidamente notificado.

19. Que, por las consideraciones antes expuestas, corresponde ratificar las razones otorgadas en “la Resolución” emitida por la SDDI, debiéndose declarar infundado el recurso de reconsideración y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y al Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar infundado el recurso de reconsideración presentado por Nicolasa Molle Tecse, Carlos Rodriguez Pucamayo, María Mercedes Huallpa de Graviil y Nieves Justa Benites Rumaldo contra la Resolución N° 776-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de noviembre de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz
Director de Gestión de Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

⁶ En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.”