

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 023-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 14 de febrero de 2017

Visto, el Expediente N° 482-2015/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por los señores **HILARIO SUCAPUCA VILCA** y **EMILIANA VILLALBA CHAMBI DE SUCAPUCA**, contra la Resolución N° 516-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de agosto de 2016, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró infundado el recurso de reconsideración contra la Resolución N° 247-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de abril de 2016, , mediante la cual la SDDI declaró improcedente su solicitud de venta directa del predio de 103.50 m², ubicado en el Lote 8-A, Manzana C-1 del Asentamiento Humano Los Eucaliptos de Villa, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, el mismo que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° P03243743 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Código Único SINABIP - CUS N° 36379, 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”), el 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, de acuerdo con lo previsto por el inciso k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) es el órgano competente para resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.
3. Que, de acuerdo al artículo 206° de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante LPAG), 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* (artículo 209° de la LPAG), debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

4. Que, con escrito presentado el 16 de septiembre de 2016 (S.I N° 25209-2016), "los administrados" interponen recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

"(...)

1. Tanto la Resolución N° 516-2016/SBN-DGPE-SDDI como su antecedente la Resolución N° 247-2016/SBN-DGPE-SDDI han omitido mencionar que inicié mi solicitud de venta directa del lote 8-A Mz C1 del Asentamiento Humano "Los Eucaliptos" de Villa, Distrito de San Juan Miraflores, dentro de los alcances de la Directiva N° 006-2014/SBN, que norma el procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, porque esa era la condición del predio en ese momento, y como cumplíamos todos los requisitos, era previsible que nuestra petición sería atendida favorablemente.
2. La previsibilidad de nuestra petición se fundó no solo en la consideración anterior, sino también en documentación idónea proveniente de la propia Superintendencia de Bienes Estatales, como es el caso:
 - 2.1 Oficio N° 813-2015/SBN-DGPE-SDDI, de 15 de abril de 2015, por el cual al Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN comunica: (tercer párrafo) "De la revisión de su solicitud se evidencia que su pedido se encuentra regulado dentro de las etapas del procedimiento de venta directa, conforme establece el numeral 6.8.3 de 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 Resolución N° 064-2014/SBN del 05 de setiembre de 2014".
 - 2.2 Oficio N° 3988-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2015, POR EL CUAL EL Sub Director de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN, me comunica que "... la citada área constituye una de libre disponibilidad, sobre la cual el Estado puede ejercer el derecho de propiedad con todos sus atributos, razón por el cual podrá dirigir su solicitud de adjudicación a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, adjuntando para el efecto los documentos contemplados en la Directiva N° 006-2014/SBN...", procedimiento que he cumplido.
3. Tampoco se ha tomado en cuenta a favor de mi petición las conclusiones del Informe N° 163-2016-MML/GSCGA-SGA/DAVE que refieren la existencia de los siguientes hechos:
 - 3.1 Que la zona denominada Parque Zonal 23-A se encuentra habitada por diversas asociaciones de vivienda, donde existen edificaciones consolidadas con estructuras de 2 a 5 pisos, con todos los servicios básicos como son: agua potable, alcantarillado, desagüe, energía eléctrica, gas doméstico, mercados, centros educativos, entre otros.
 - 3.2 Que el área que ocupamos no corresponde a un relleno sanitario, como las resoluciones impugnadas argumentan reiteradamente;
 - 3.3 Que la zona NO ESTABA CONSIDERADA COMO ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA, en la fecha que presente mi solicitud de venta directa.
4. La Resolución desestima nuestro recurso de reconsideración fundándose básicamente en dos razones, que son:
 - 4.1 Que el predio solicitado en venta directa, constituye un bien de dominio público por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado al servicio público, de carácter inalienable e imprescriptible; y,
 - 4.2 Señala que el predio solicitado supuestamente se encuentra en una zona de riesgo por estar en un relleno sanitario.
5. Sobre la primera razón debemos decir: No es verdad.
 - 1° Como ya hemos manifestado y probado, al momento de presentar mi solicitud el predio era de dominio privado estatal.
 - 2° Que si bien estuvo afectado en uso por COFOPRI; a la fecha ha sido extinguida dicha afectación, con dominio inscrito a favor del Estado Peruano, tal como se evidencia de la Copia Literal del mismo que acompañamos a nuestra solicitud.Cabe indicar que conforme al Acta de Asamblea General comenzamos a poseer desde el año 2004 y con Constancia de Posesión expedida por la Municipalidad de San Juan de Miraflores desde el 30 de noviembre de 2006, por lo que es aplicable a nuestra solicitud la excepción contemplada en el literal c) del art. 77° del D.S. 007-2008-VIVIENDA; o sea que al 25 de noviembre de 2010, ya teníamos más de cinco (05) años, siendo por tanto procedente nuestra petición.





RESOLUCIÓN N° 023-2017/SBN-DGPE



6. Sobre la segunda razón, que la zonificación en que se encuentra el predio es incompatible; nos amparamos en lo señalado en las cuatro (04) conclusiones del Informe N° 163-2016-MML/GSCGA-SGA/DAVE:
- IV.1 "... la zona de Reglamentación Especial – ZRE 4 aprobada por Ordenanza N° 1044-MML, en la que se encuentra el predio cuya venta directa solicitamos se encuentra habitada por diversas asociaciones de viviendas que tienen estructuras de dos cinco pisos que cuentan con todos los servicios básicos, mercados, centros educativos;
- IV.2 Que dicha zona nunca fue un relleno sanitario, denominación errónea mencionada en diferentes documentos impugnados.
- IV.3 Se valida el Estudio Físico Legal, Ambiental y de Riego de la Zona de Reglamentación Especial, de fecha 23 de setiembre de 2010, **a fin de que el proceso de cambio de uso de suelo del área denominada Parque Zonal 23 A, a Zona de Reglamentación Especial – ZRE 4, prosiga de acuerdo a la normatividad vigente;**
- IV. 4 Señala que dicha zona no está considerada como Zona de Recreación Pública – ZRP, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza N° 1044-MML. En consecuencia, tampoco es verdad que el predio materia de nuestra solicitud está ubicado en una zona de riesgo.-
7. Tampoco se ha evaluado el certificado de Supervivencia presentado, según el cual nosotros y nuestras hijas estamos en posesión del lote y lo dedicamos a nuestra vivienda desde el año 2004. (...)"

5. Que, el numeral 207.2 del artículo 207 de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados.

6. Que, "la Resolución" fue notificada el 25 de agosto de 2016, ante el cual "los administrados" interpusieron recurso de apelación el 16 de setiembre de 2016, según el sello de recepción de la 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, absolver sobre el fondo.

De la solicitud de Venta Directa de "el predio"

7. Que, según establece el artículo 74° de "el Reglamento" los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa.

8. Que, "los administrados" sustentan su recurso en dos argumentos principales: primero, que "el predio" tiene la condición de dominio privado estatal, inscrito a favor del Estado, que si bien estuvo afectado en uso por COFOPRI, dicha extinción ha sido extinguida, por lo cual puede ser materia de compraventa; segundo: señala que no se ha valorado adecuadamente el Informe N° 163-2016-MML/GSCGA-SGA/DAVE presentado, con el cual sustentan que "el predio" no está considerada como Zona de Recreación pública – ZRP de acuerdo a la Ordenanza N° 1044-MML.

9. Que, el artículo 77° del “Reglamento” regula las causales de compraventa directa; desarrollados por 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”), de la cual se desprenden que el procedimiento de compra venta opera únicamente respecto de los bienes de dominio privado estatal.



10. Que, en reiteradas oportunidades se ha indicado que como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI evalúa en principio si el predio objeto de compra venta es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados.

11. Que, Es en tal sentido, que la SDDI señaló en “la Resolución” que “(...) **Si bien es cierto, “el predio” estuvo afectado en uso por COFOPRI, a la fecha dicha afectación ha sido extinguida por resoluciones emitidas por esta Superintendencia, encontrándose actualmente inscrito el dominio de “el predio” a favor del Estado Peruano, tal como se evidencia de la copia literal de la partida N° P03243743. Sin embargo, revisada la citada partida, se advierte que “el predio” es un lote de equipamiento urbano (bien de dominio público) destinado al servicio público, de carácter inalienable e imprescriptible y que aun cuando se produjo la extinción de la afectación en uso (Resolución N° 353-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2014), lo cual implica la cancelación del acto formal por el cual se le otorgó la administración a favor del Asentamiento Humano Los Eucaliptos, mantiene su condición de origen, es decir dominio público, hasta que se produzca su desafectación administrativa, convirtiéndose en un bien de dominio privado, lo cual procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso o público o para prestar un servicio público, conforme a lo señalado por el artículo 43° de “el Reglamento” concordado con la Segunda Disposición Complementaria de “la Directiva N° 006-2014/SBN”. (...)**”.

12. Que, es importante para el presente realizar la distinción entre los procedimientos de extinción de la afectación en uso, y la desafectación administrativa, respecto del primero funciona para que el Estado reasuma la administración del predio de dominio público cuando el afectatario no ha cumplido con destinar el predio a la finalidad de la afectación en uso otorgada, y el segundo cuando un predio de dominio público ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público.

13. Que, es en tal sentido, que mediante Resolución N° 354-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 12 de junio de 2014, la SDAPE dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Asentamiento Humano Los Eucaliptos de Villa sobre “el predio” por incumplir con la finalidad para la cual se les fue otorgado “local comunal”, reasumiendo el Estado su administración.

14. Que, es de precisar que “el predio”, conserva su condición de bien de dominio público como aporte reglamentario al Estado, al provenir de una habilitación urbana como parte de un proceso de saneamiento físico legal realizado por COFOPRI, al ser un área destinada a brindar servicios públicos o recreacionales a la población de una habilitación urbana, la cual, podrá ser parte de un procedimiento de desafectación administrada cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, siendo la SDDI la unidad orgánica encargada de sustentar la venta y el trámite la desafectación administrativa, en caso que en conjunto el procedimiento de venta justifique la desafectación administrativa de dominio público, y que el predio se encuentre bajo competencia de la SBN, de conformidad a lo establecido



RESOLUCIÓN N° 023-2017/SBN-DGPE

en el artículo 43° de “el Reglamento”¹ y la segunda Disposición Complementaria del Capítulo VI, *Disposiciones Específicas del Procedimiento*, de la Directiva N° 006-2014/SBN².

15. Que, es en tal sentido, que “el predio” conserva su calidad de bien de dominio público, hasta que se realice la desafectación administrativa del mismo, trámite de oficio que se lleva a cabo una vez que se haya dado cumplimiento de los requisitos de la causal de venta directa con la cual se acredite que el bien ha perdido su condición de dominio público. Por lo cual queda desvirtuado primer argumento de “los administrados”.

16. Que, respecto, del segundo argumento presentado, cabe indicar que el artículo 77° de “el Reglamento”³ establece dentro de los supuestos de venta directa con posesión consolidada que el uso del predio materia deberá ser compatible con la zonificación vigente, por lo que de conformidad con el literal j) del artículo 6.2. de la Directiva N° 006-2014/SBN, el solicitante deberá acreditar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación establecida, adjuntado el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documentos emitido por la municipalidad competente.

17. Que, al respecto “los administrados”, señalan que la SDDI no ha valorado correctamente el Informe N° 163-2016-MML/GSCGA/DAVE de fecha 11 de marzo de 2016 emitido por la Subgerencia de Gestión Ambiental de la Municipalidad Metropolitana de Lima, al respecto es de indicar que el referido es corresponde a una **propuesta de cambio de uso** de la Zona de Reglamentación Especial ZRE-4 Parque Zonal 23 A de los Pantanos de Villa ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, el cual no podrá ser materia de evaluación. Por lo que hasta que no exista una Ordenanza Municipal que apruebe el cambio de uso de la zona donde se ubica “el predio”, en virtud al artículo 11 de la Ordenanza Municipal N° 1911-MML, Ordenanza que norma los procedimientos de cambio de zonificación en Lima Metropolitana, publicada el 21 de noviembre de 2015, la misma seguirá siendo considerada como ZRE 4-Zona de Reglamentación Especial 4 –

¹ **Artículo 43.- De la desafectación.** La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias. Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público. (...) La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.

² **Segunda.- De la desafectación administrativa de los predios estatales de dominio público.** Cuando el predio solicitado en venta directa sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal y se hubiere constatado la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para uso público o para ser destinado a la prestación de un servicio público, la unidad orgánica que sustenta la venta debe comunicar a la entidad competente para que evalúe y tramite la desafectación administrativa.

En caso que el predio solicitado en venta, se encuentre bajo competencia de la SBN, la desafectación administrativa se encuentra a cargo de la SDDI. En tanto, concluya el procedimiento administrativo de desafectación, el procedimiento de venta directa del predio queda suspendido.

³ “c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que este 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 (...)”

Ex Parque Zona N° 23 –A (5), incompatible con el uso de vivienda, conforme señala el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 318-2015-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho y presentado por “los administrados” como parte de su solicitud de venta directa.

18. Que, es en tal sentido, que queda desvirtuado lo afirmado por “los administrados” en su recurso de apelación, por lo que conforme las consideraciones antes expuestas corresponde declarar infundado el pedido de “los administrados” y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 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 1º.- Declarar infundado el recurso de apelación presentado por los señores **HILARIO SUCAPUCA VILCA** y **EMILIANA VILLALBA CHAMBI DE SUCAPUCA** contra la Resolución N° 516-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de agosto de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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