



RESOLUCIÓN N° 042-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 17 de marzo de 2017

Visto, el Expediente N° 708-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA Y TALLER FORTALEZA DE ANCÓN** representada por el señor Edgar Segundino Villanueva Medina, en adelante "la administrada", contra la Resolución N° 792-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de noviembre 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 el pedido de venta directa, respecto del predio de 1 040 000,00 m² ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte del predio inscrito en mayor extensión en la Partida Registral N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y Registro CUS N° 90253, 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 diciembre de 2016 (S.I N° 34922-2016), "la administrada" interpuso recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

“(…) CUMPLIMOS con las causales establecidas en el artículo 77° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, tal y como paso a demostrar:

- a) Posesión Consolidada. El mismo que se cumple a la perfección por cuanto, el bien se encuentre en uso con edificaciones y cerco perimétrico, en donde existen diversos lotes con uso vivienda, donde residen nuestros asociados. El mismo que se demuestra con toma fotográfica.
- b) Área delimitada. En su totalidad, con obras civiles. El predio cuenta con edificaciones civiles efectuadas por los ocupantes, encontrándose cercado en toda su extensión. Cada uno de los comercios antes descritos han sido construidos por los propios asociados.
- c) Destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatible con la zonificación vigente. El predio se encuentra destinado en su integridad al uso vivienda, siendo su uso compatible.
- d) Acreditar 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. Dicha acreditación se efectúa con los siguientes medios probatorios: copias certificadas de la constatación de la posesión, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón del año 2015, de la Gobernación de Ancón emitida el año 2009, las constancias de vivencia y ocupación emitidas por nuestra asociación en el año 2010, adjuntadas en copias certificadas, inscripción de nuestra asociación en los Registros Públicos entre otros.

Por lo que cumplimos con cada uno de los requisitos legales establecidos, y contamos con documentación técnica necesaria.

Por lo que solicitamos a nombre de los 952 asociados de Vivienda y Taller Fortaleza de Ancón, con más de 06 años consecutivos de posesión y debidamente inscrita en los Registros Públicos, la adjudicación en venta directa de todo el predio, acogiéndonos al inciso c) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, inscrito en la Partida N° 13409092 del Registro de Predios de Lima. (...)

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 28 de noviembre de 2016, ante la cual “la administrada” interpuso recurso de apelación el 16 de diciembre 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.

Del Recurso de Apelación

7. Que, “La administrada” sustenta su recurso de apelación señalando que la misma cumple con todos los requisitos para acceder a la venta directa de “el predio” indicados en el literal c) del artículo 77 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, así con lo establecido en la Directiva N° 006-2014/SBN, Directiva que regula el Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, en adelante “la Directiva”, por lo que se deberá de acceder a su solicitud de venta directa.

8. Que, al respecto, el artículo 74° de “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.

9. Que, es en tal sentido, que el artículo 77° del “Reglamento” regula las causales de venta directa; siendo “la Directiva” la cual desarrolla el procedimiento de





RESOLUCIÓN N° 042-2017/SBN-DGPE

venta directa del cual se desprenden que el procedimiento de 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 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 procede a realizar la evaluación de los antecedentes técnicos – legales de “el predio” concluyendo en el Informe de Brigada N° 1401-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de octubre de 2016, que “el predio” recae totalmente sobre el predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. Cabe indicar, que en la referida Partida Registral corre inscrito el predio de 13 382 257,00 m² ubicado a la altura del Km. 45+850 hasta el Km. 50+750 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Ministerio de la Producción adquirido en mérito de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de febrero de 2015, que aprobó la transferencia predial institucional a título gratuito con la finalidad de destinarlo para la ejecución del proyecto: “ Parque Industrial de Ancón”.

12. Que, la Resolución N° 792-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de noviembre de 2016, señaló en el considerando décimo séptimo respecto de la solicitud de venta directa “(...) en atención a lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; en la medida que constituye propiedad del Ministerio de Producción, (...), por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada”.

13. Que, cabe indicar que el Artículo 5.3. de “la Directiva” señala que “se consideran predios estatales de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio. (...)”, es decir, bienes de dominio privado del Estado, que no se encuentren destinados a algún uso público, ni afectados a algún servicios público, y respecto de los cuales se pueden ejercer el derecho de propiedad con todos sus atributos.

14. Que, asimismo, el artículo 32 de “el Reglamento” señala que esta Superintendencia es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional de propiedad del Estado que se encuentren bajo su administración.

15. Que, es en tal sentido, que al encontrarse “el predio” dentro de un predio de propiedad del Ministerio de la Producción, el mismo no cumple con las características básicas para ser solicitado en la modalidad de venta directa, es decir, “constituir un predio de libre disponibilidad de propiedad del Estado”, por consiguiente, no corresponde



realizar la evaluación de los requisitos indicados en “el Reglamento” y en “la Directiva” de acuerdo a la modalidad de venta directa, quedando de esta forma desvirtuado los argumentos presentados por “la administrada” en su recurso de apelación, por lo que corresponde declarar infundado el pedido de “la administrada” y darse por agotada la vía administrativa.

16. Que, sin perjuicio a lo indicado, cabe señalar que sobre el predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 13409093 del Registro de Predios de Lima a favor del Ministerio de Producción se encuentra registrado en el Asiento D0002 la carga de reversión por incumplimiento de la finalidad, en mérito de la Resolución N° 123-2015/SBN-DGPE-SDDI, la cual señala que el plazo de un (01) año contado desde la notificación de la presente, el Ministerio de la Producción deberá gestionar el cambio de zonificación, y en el plazo de dos (02) años contados desde la notificación de la presente deberá de presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la Partida Registral respectiva, el cual, a la fecha de revisión no se encuentra inscrito, lo cual deberá de ser puesto en conocimiento de la Subdirección de Supervisión a fin de que pueda iniciar las acciones correspondientes conforme sus competencias establecidas en el artículo 46 del Reglamento de Organización y Funciones aprobado Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.



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 1°.- Declarar infundado el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA Y TALLER FORTALEZA DE ANCÓN** representada por el señor Edgar Segundino Villanueva Medina, contra la Resolución N° 792-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de noviembre de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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