



## RESOLUCIÓN N° 0042-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 10 de abril de 2018

Visto, el Expediente N° 747-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN CENTRO RECREACIONAL TURÍSTICO GLORIETAS II** representada por su presidente Prudencia Acho Choquecota, en adelante "la administrada", contra la Resolución N° 039-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de enero de 2018, por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, resolvió desestimar el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución N° 718-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de noviembre de 2018 que declaró improcedente la solicitud de venta directa del área de 88 386,74 m<sup>2</sup> ubicado al costado de la planta de tratamiento de agua potable de la Entidad Prestadora de Servicios Ilo S.A., en el sector Pampa Inalámbrica, distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11020008 del Registro de Predios de Ilo, con CUS N° 103388, 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 jerárquico<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación.



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".

4. Que, mediante escrito presentado el 12 de febrero de 2018, "la Asociación" interpone recurso de apelación contra lo dispuesto en "la Resolución", debiendo indicarse que en su escrito reitera en todos sus extremos los argumentos que sustentaron su recurso de reconsideración presentado el 01 de diciembre de 2018 (S.I. N° 42386-2017), adicionando, en el punto 1 y 5 de la Fundamentación de su recurso, lo que a continuación se copia:



(...)

1. Que, respecto al Punto 7.1 y 7.2 de la Resolución debo manifestar que la Asociación la finalidad es la creación de restaurantes turísticos recreacionales campestres, por lo que no como lo interpreta erróneamente el funcionario de la SBN al determinar que es para fines de vivienda, siendo compatible con los usos del terreno conforme la Solicitud de Ingreso N° 30606-2017, siendo de competencia de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, lo cual con un tiempo en extremo perjudicial no indico al administrado si necesitaría que le detallemos los fines de la Asociación, y así como el proyecto que contamos y que se encuentra en nuestro expediente, el mismo que no fue revisado y mucho menos evaluado por los funcionarios, extrañamente no comprendemos las razones pero debería de haber existido los oficios correspondientes para poder haber tomado conocimiento lo cual jamás de realizo.

(...)

5. Que, conforme al punto 8,9,10 y 11 el suscrito tiene la antigüedad tanto con la presentación de nuestro pago de autoevaluó, las constancias de posesión correspondiente y nos encontramos en una posesión CONSOLIDADA y no como lo argumenta de forma vaga y desfasada con tomas fotográficas que no corresponden a la realidad de la Asociación que represento, por lo que apelo a su respetable despacho para a fin de que sea evaluado según corresponda y que no se siga perjudicando a mi presentada, solicitamos que deje sin efecto la Resolución N° 039-2018/SBN-DGPE-SDDI y Resolución N° 718-2017/SBN-DGPE-SDDI (...)"



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 "la Resolución" fue notificada el 26 de enero de 2018, ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 12 de febrero 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.



## RESOLUCIÓN N° 0042-2018/SBN-DGPE

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.

10. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "la administrada", debiendo indicarse que en su escrito reitera en todos sus extremos los argumentos que sustentaron su recurso de reconsideración presentado el 01 de diciembre de 2018 (S.I. N° 42386-2017), como se advierte del segundo párrafo del punto 1 al punto 4 adicionando, que la finalidad para la cual destinara el predio es de recreación, sustentado en un proyecto de restaurantes turísticos recreacionales campestres el cual no fue evaluado por los funcionarios de la SDDI, indicando erróneamente que el fin es de vivienda, asimismo, señala que la posesión consolidada se acredita de la presentación del pago del autoevaluó y las constancias de posesión, mas no como lo sustenta "la SDDI" con tomas fotográficas que no corresponden a la realidad de la Asociación.

### 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 setiembre de 2017 (S.I. N° 30606-2017), la Asociación Centro Recreacional Turístico Glorietas II, en adelante "la administrada", solicita la venta directa del área de 88 386,74 m<sup>2</sup> ubicado al costado de la planta de tratamiento de agua potable de la Entidad Prestadora de Servicios Ilo S.A., en el sector Pampa Inalámbrica, distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11020008 del Registro de Predios de Ilo, con CUS N° 103388, 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, al respecto, 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 indubitadamente 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, al respecto, "la administrada" señala en la primera parte de su recurso de apelación que la finalidad para la cual destinara el predio es de recreación, sustentado en un proyecto de restaurantes turísticos recreacionales campestres el cual no fue evaluado por los funcionarios de la SDDI, indicando erróneamente que la finalidad es: vivienda.

16. Que, cabe indicar, que en el escrito presentado el 07 de setiembre de 2017 (S.I. N° 30606-2017), "la administrada", solicita la venta directa señalando en su "Fundamentación Fáctica" que "1. Los asociados que integran la Asociación que represento en un aproximado de 43 familias, **requerimos de una vivienda recreación campestre y turístico** en los terrenos del Estado (...)". Reitera,

17. Que, no obstante, de lo señalado en el escrito antes mencionado, debemos indicar que el literal c) del artículo 77 de "el Reglamento" establece como una de las condiciones para la venta directa que el predio en cuestión debe de estar siendo destinado para la finalidad que deber compatible con la zonificación vigente, es decir que para el momento en que se presenta la solicitud, el predio debe estar siendo con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, destinado al ejercicio de la finalidad solicitada. Esta finalidad, más allá de la declaración que pueda realizar el solicitante, debe de poder ser comprobada, es decir debe encontrarse sobre el predio obra civil compatible con la finalidad.

18. Que, debe indicarse que en la Memoria Descriptiva presentada por "la administrada" (folios 73 al 77), declara: *"Actualmente los socios de la Asociación Centro Recreacional Turístico Glorietas II. Se encuentran en posesión de manera pacífica continua desde el año 2009 y cada usuario tienen la construcción de vivienda de bloquetas donde pernoctan y viven con una posesión bien consolidada."*

19. Que, efectivamente como se advierte "la administrada" adjunta en su solicitud de venta directa la propuesta de proyecto: **Creación e implementación del restaurante campestre en la Asociación Centro Recreacional Turístico "Glorietas II"**, sin embargo, como se señala, el mismo es un "proyecto" mas no constituye el uso o finalidad que tiene "el predio" a la actualidad, por tanto no puede ser considerado para la presente evaluación por los motivos antes expuestos, quedando establecido que el predio viene siendo destinado para **vivienda**, como bien lo establece "la SDDI", quedando así desvirtuado el argumento presentado por "la administrada".

20. Que, ahora bien, el literal j) del artículo 6.2. de la Directiva N° 006-2014-SBN, 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", establece la documentación que debe contener la solicitud de venta, indicando para las solicitudes bajo la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", que: *"Asimismo, el solicitante deberá acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vias o certificado de parámetros urbanísticos u otro documentos emitido por la municipalidad competente."*



## RESOLUCIÓN N° 0042-2018/SBN-DGPE

21. Que, de la revisión de la documentación presentada por “la administrada” en el escrito de fecha 07 de setiembre de 2017 (S.I. N° 30606-2017), se advierte que no obra el certificado de zonificación y vías y/o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento referente a la zonificación emitido por la municipalidad competente como lo establece la norma, por lo que con la finalidad de evaluar la compatibilidad de la solicitud con la zonificación, los profesionales de “la SDDI” conforme se advierte del Informe Preliminar N° 343-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de octubre de 2017, señalaron:



(...)

### 3.1 Evaluación técnica del cumplimiento de la causal c):

- a) Por otro lado, visualizado en la página web<sup>2</sup> el Plano de Zonificación (PDU-27), aprobado por la Ordenanza Municipal N° 589-2016-MPI, que ratifica a la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI de fecha 30-12-2002 que aprueba el **Plan Director de la Ciudad de Ilo y el Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Ilo**, prorrogándose la vigencia del Plan Director de la Ciudad de Ilo por el lapso de 2 años que vencerá el 31 de diciembre del 2017, se verifica que “el predio” recaerá en la zonificación **Otros usos (OU)**.
- b) De la lectura del Plan Director de la Ciudad de Ilo, que obra en el acervo digital de esta Superintendencia, define a:

**Otros Usos (OU): Estos equipamientos están reglamentados y normados como proyectos especiales, y no solo dependen de una administración local, ya sea pública o privada, sino de organismos Regionales y Nacionales. Las edificaciones en estas zonas, además de cumplir con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, deberán ceñirse a las normas sobre retiros, alturas de edificación, volumetría, etc. de las zonas inmediatas adyacentes.**

**Las nuevas zonas de Otros Equipamientos no contempladas en el plano de Zonificación, deberán ser determinadas y calificadas por la Municipalidad Provincial y/o Distritales respectivas.”**

22. Que, de lo indicado, se ha demostrado que “el predio” recaería sobre zonificación Otros Usos (OU), la cual conforme lo establecido por la Municipalidad Provincial de Ilo, el uso que le vendría dando “la administrada” a “el predio” no resulta compatible, estando los predios destinados para “Otros Usos (OU)” pueden ser destinados a proyectos especiales de alcance regional o nacional como pueden ser terminales de transportes, locales religiosos, y otros como camal o cementerios.

23. Que, debe resaltarse que la improcedente de la solicitud de venta directa se sustenta en la falta de adecuación a lo establecido en la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento” y en el literal j) del numeral 6.2 de “la Directiva”, inobservándose así el requisito de compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

<sup>2</sup> Se visualizó información que la página web de la Municipalidad Provincial de Ilo en:  
<http://www.mpi.gob.pe/images/pdf/zonificacionurbana.pdf>

24. Que, finalmente, como se ha señalado "la administrada", además del argumento materia de pronunciamiento reitera en todos sus extremos los argumentos presentados en su recurso de reconsideración, escrito presentado el 01 de diciembre de 2017, y materia de pronunciamiento por parte de "la SDDI" en "la Resolución", por lo que de la revisión de los mismos corresponde ratificar las consideraciones expuestas en la misma, declarar infundado el recurso de apelación presentado y darse por agotado la vía administrativa.



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 la **ASOCIACIÓN CENTRO RECREACIONAL TURÍSTICO GLORIETAS II** contra la Resolución N° 039-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de enero de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, y dar por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



*[Firma manuscrita]*  
Abog. Victor Hugo Rodriguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES