

SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES



DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL

## RESOLUCIÓN N° 0063-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 05 de junio de 2018

### VISTO:

El expediente N° 777-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado con escrito del 25 de abril de 2018 por Ernesto Ignacio Arones Garcia, presidente de la **ASOCIACIÓN AMIGOS UNIDOS DE VILLA RICA**, contra la Resolución N° 0184-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de abril de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, que declaró improcedente la solicitud de venta directa del predio de 211,68 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone parcialmente sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P03058799 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 32459 (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, 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, 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, el artículo 218° del “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Legislativo N° 006-2017-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta 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.

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

4. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE (en adelante, “la DGPE”) evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios 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 por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

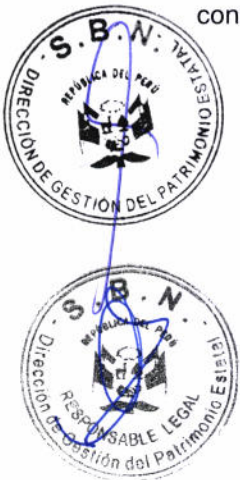
5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

### ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, mediante escrito presentado el 15 de setiembre de 2017 (S.I. N° 31636-2017) Ernesto Ignacio Arones Garcia, presidente de la **ASOCIACIÓN AMIGOS UNIDOS DE VILLA RICA** (en adelante "la Asociación") solicitó la venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 al 56).

7. Que, mediante Resolución N° 184-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de abril de 2018 (en adelante "Resolución Impugnada") la SDDI declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio".

8. Que, mediante escrito presentado el 25 de abril de 2018 (S.I. N° 15259-2018), "la Asociación" interpuso recurso de apelación contra la "Resolución Impugnada", bajo las consideraciones siguientes:



- a) El predio objeto del presente procedimiento se encuentra bajo administración del Estado, inscrito en el asiento 005 de la Ficha N° P03058799;
- b) Se han presentado todos los requisitos los cuales demuestran la procedencia de su pedido;
- c) Conforme al considerando cuarto, quinto, sexto, sétimo y octavo correspondientes a las normativas que regulan las ventas directas se han cumplido las exigencias ahí establecidas;
- d) El Ministerio de Educación no puede objetar el pedido de venta, al no haberlo realizado en el procedimiento de extinción de la afectación en uso de "el predio";
- e) En los considerandos once, doce y trece se detallan insignificantes diferencia de área que son de carácter técnico, que son subsanables y pueden excluirse de la venta directa. Son errores técnicos de los ingenieros que han elaborado los planos;
- f) El considerando décimo cuarto no es aplicable al presente caso. No se ha solicitado el área de dominio público, sino aquella que ha sido objeto de reversión por haber desatendido los fines para los cuales ha sido cedido en uso;
- g) Han cumplido con los requisitos dispuestos en el artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151. Están en posesión personal, pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 2010, ocupando un área totalmente delimitada, destinándola a fines comerciales, brindando servicios a la comunidad, por tratarse de una vital necesidad de la población, proveyendo artículos diversos;
- h) Sobre la zonificación se trata de un conflicto de la realidad con lo allí establecido, por lo que una vez efectuado la venta se realizara el trámite administrativo; y,
- i) Desde 2003 viene destinando "el predio" a comercio, cualquier norma posterior que regula en forma contraria a los hechos, no es aplicable. La interpretación y aplicación de las normas es facultad de las autoridades, quienes están obligados a realizar control difuso, precisamente en obediencia a la realidad de los hechos, dado que una norma que traba una realidad se torna inaplicable.

9. Que, con Memorando N° 1408-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2018, la SDDI elevó el escrito que contiene el recurso de apelación.





## RESOLUCIÓN N° 0063-2018/SBN-DGPE

### Del recurso de apelación

10. Que, "la Resolución impugnada" fue notificada el 06 de abril de 2018, conforme cargo de recepción N° 586-2018 SBN-SG-UTD (folio 78), por lo que tuvo hasta el 26 de abril para interponer el recurso de impugnación.

11. Que, "la Asociación" presentó su recurso de apelación el 25 de abril de los corrientes (S.I. N° 15259-2018), dentro del plazo de Ley. Asimismo, cumplió con los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 219° del "T.U.O de la LPAG" que señala que "el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 122° de la presente Ley".

12. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo manifestado por "la Asociación", en el sentido que cumpliría los requisitos de la causal que invoca.

### Sobre la causal invocada por "la Asociación"

13. Que, a fojas 01 y siguientes del expediente administrativo obra el pedido de venta directa presentado por "la Asociación" el 15 de setiembre de 2017, al amparo del literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento".

14. Que, conforme al artículo 75.2° de "el Reglamento" la solicitud de venta directa deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, adjuntando los documentos que acrediten la causal respectiva, así como el Plano Perimétrico, de Ubicación y Memoria Descriptiva, y será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico Legal.

15. Que, 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.

(...)" (negrita es nuestro).



16. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra desarrollado en 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").

17. Que, el literal j) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN" indica que para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" debe acreditarse la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

18. Que, en el Informe Preliminar N° 0012-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2018 (fojas 57 y 58) el responsable técnico deja constancia que: "consultado el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Villa El Salvador – Área de Tratamiento Normativo, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 933-MML aprobada el 20 de abril de 2006 y publicada el 05 de mayo de 2006, se advierte que "el predio" cuenta con zonificación **E1 – Educación Básica**.

19. Que, por otro lado, conforme se justifica en el décimo séptimo considerando de "la Resolución Impugnada" de la lectura realizada al escrito presentado por "la Asociación" se advierte que vienen destinando "el predio" sobre el cual se superpone los 240,40 m<sup>2</sup> que es objeto de evaluación para una posible venta directa, para el **desarrollo de actividades comerciales, tales como venta de ropas, calzados, productos de primera necesidad como frutas** (foja 03); lo que a su vez ha sido recogido por el Oficio N° 706-2015/SBN-DGPE-SDS emitido el 24 de marzo de 2015, por la Subdirección de Supervisión de la SBN (fojas 61) emitido dentro del procedimiento de extinción de la afectación en uso.

20. Que, en tal sentido, al haberse demostrado la incompatibilidad entre la actividad de comercio, para la cual se destina "el predio" y la zonificación vigente, que solo permite habilitación y funcionamiento de instalaciones para educación, conforme lo establece el numeral 8) del artículo 101° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA del 24 de diciembre de 2016 (considerando 18 de "la Resolución Impugnada"), no se configura la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", que invoca "la Asociación".

21. Que, por lo expuesto, corresponde ratificar los fundamentos de "la Resolución Impugnada", debiendo declararse infundado el recurso de apelación presentado, y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; Reglamento de la Ley 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias; "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; y al Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN;

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por Ernesto Ignacio Arones Garcia, presidente de la **ASOCIACIÓN AMIGOS UNIDOS DE VILLA RICA** contra la Resolución N° 0184-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de abril de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, por la consideraciones antes expuestas, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



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