



RESOLUCIÓN N° 082-2016/SBN-DGPE

San Isidro, 27 de junio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 075-2016/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación interpuesto por la empresa **CASREN E.I.R.L.**, representado por Cesar Jaime Navarro López Torres, en adelante "el administrado", contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 185-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2016 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), que declaró improcedente la solicitud de venta directa, respecto del predio de 1 143 800,00 m², ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 26225, 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"), 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, mediante escrito presentado el 2 de mayo de 2016 (S.I. N° 11349-2016), ampliado mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2016 (S.I. N° 12739-2016), "el administrado" interpone recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

- a. "La Resolución" atenta contra el principio de legalidad, el derecho de defensa y el debido procedimiento;
- b. "El predio" solicitado en venta no se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa), toda vez que mediante Resolución N° 826-2014/SBN-DGPE-SDAPE se declaró la extinción de la afectación de toda el área requerida;
- c. Ejercemos la posesión de "el predio" de manera pública, continua y pacífica desde el año 2003, lo cual significa que, si nuestro derecho de posesión antecede a la vigencia de la Ordenanza N° 1018 de la Municipalidad Metropolitana de Lima publicada en el año 2007, esta no se puede aplicar retroactivamente; por lo cual, debe aplicarse al presente caso el artículo 109° de la Constitución Política del Perú; y,
- d. Existe discrepancia técnica entre los informes de brigada N° 1086-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2015 (Expediente N° 435-2015/SBNSDDI) y

ANÁLISIS:

Del recurso de apelación

3. Que, el 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.

4. 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 y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

5. Que, según dispone el artículo 24.1° de la LPAG toda notificación deberá practicarse a más tardar dentro del plazo de cinco (5) días, a partir de la expedición del acto que se notifique.

6. Que, "la Resolución" se notificó el 12 de abril de 2016, ante el cual "el administrado" interpuso el recurso de apelación el 2 de mayo de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo.

7. Que, por consiguiente el plazo máximo para presentar el recurso de apelación venció el 3 de mayo, por lo que 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

8. Que, el artículo 7° de "la Ley" establece como una de las Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), **la primacía de las disposiciones de "la Ley", así como las normas reglamentarias y complementarias**, por su especialidad que conforman el SNBE, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse.

9. Que, el artículo 74° de "el Reglamento" dispone que "los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa".

10. Que, en tal sentido, a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN le corresponde, entre otras funciones, autorizar la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, por las causales establecidas de manera excepcional en el artículo 77° de "el Reglamento".

De la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad

11. Que, el artículo 75.2° de "el Reglamento" establece que la solicitud de venta directa deberá presentarse ante la entidad propietaria del bien o del Gobierno Regional, según corresponda, adjuntando los documentos que acrediten la causal respectiva, debiendo ser aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico - Legal.

12. Que, el artículo 77° de "el Reglamento", modificado por el D.S. N° 013-2012-VIVIENDA, establece como causal de venta directa el literal d):

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se

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



RESOLUCIÓN N° 082-2016/SBN-DGPE

ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



13. Que, mediante escrito presentado el 14 de enero de 2016 (S.I. N° 00933-2016), “el administrado”, solicitó la venta directa de “el predio” enmarcando su pedido en el literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para cuyo efecto presentó la información técnica, firmada por el arquitecto Marco Antonio Saona Flores, con Registro CAP N° 7876 (habilitado), que a continuación se detalla:

- Plano perimétrico – PP-01: fecha noviembre – 2015, coordenadas UTM.
- Plano de ubicación – U-01: fecha abril – 2015.
- Memoria descriptiva: sin fecha, cuadro de coordenadas UTM PSAD-56.



14. Que, el numeral 5.2) 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 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”), prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal solo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

15. Que, asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada (...)”.

16. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la LPAG establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

17. Que, de lo antes señalado se evidencia que la SDDI para proceder a realizar la evaluación de la solicitud de compraventa de “el predio” no solo motivó “la Resolución” con las disposiciones contenidas en la “Directiva N° 006-2014/SBN”, sobre evaluación formal de la solicitud, sino además, lo realizó conforme a lo dispuesto en “el Reglamento” y el numeral 1) del artículo 3° de la LPAG, que bajo una interpretación sistemática, lleva a concluir que a la SDDI, como parte de la calificación de toda solicitud, le corresponde evaluar:

- 1) En primer orden: la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia;
- 2) En segundo orden, la libre disponibilidad de éste; y,
- 3) En tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada

(calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, el TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

18. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 182-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2016 (fojas 116), según el cual se determinó lo siguiente:

“(…)

4.1 Realizada la comparación gráfica catastral de los predios materia de solicitud con la base gráficas que obran en la SBN, y de lo evaluado en la documentación adjunta y el aplicativo SINABIP, se tiene que el predio de 114, 3775 ha se encuentra totalmente (100%) en ámbito del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 42647683 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 26225. Asimismo se debe indicar que:

- Aprox. 557 826,36 m² (48.77% del área solicitada) se encuentra **afectada en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) mediante Resolución Suprema N° 449-del 13 de noviembre de 1962.**
- El área restante de 585 949,36 m² (51.23 % del área solicitada) **no se encuentra afectada en uso**, siendo que mediante Resolución N° 826-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de noviembre de 2014, se resolvió declarar la extinción de dicha afectación por incumplimiento de finalidad.
- El área solicitada se encuentra superpuesta con el **Parque Zonal C. (según Ordenanza 1018 -MML)** con un área de 820 567.86 m² (71.74% del área solicitada), de la cual, un área de 499 388, 15 m² (43.66% del área solicitada) recae en ámbito del área afectada al Ministerio de Guerra, y un área de 321 179,71 m² (28.08% del área solicitada) recae en área en donde dicha afectación fue extinguida.

4.2 Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, de la inspección realizada el 19 de febrero de 2015 sobre un área de 792 092,27 m² (Exp. N° 1025-2014/SBNSDDI, Ficha N° 0096-2015/SBN-DGPE-SDDI), la cual se superpone con “el predio” en el lindero sur con aprox. 209 761, 47 m²; se tiene que aprox. 55 838,59 m² del terreno solicitado por el administrado se encuentra ocupado por la Asociación denominada Instituto de Promoción y Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa (INDEPROYPME), con viviendas en material noble y techo de calamina, con una lotización con vías trazadas en terreno natural; bajo ese contexto, se debe indicar que el predio solicitado por el administrado no se encuentra delimitado en su totalidad, restringiendo el acceso a terceros, como indica la causal, siendo que como se ha demostrado parte del mismo, viene siendo ocupado por la asociación referida.

“(…)”

19. Que, en atención a lo establecido en el referido Informe de Brigada y de la revisión de la partida registral N° 42647683 del Registro de Predios de Lima, se evidencia que si bien “el predio” es de titularidad del Estado, no es menos cierto que 557 826,36 m² (48.77% del área solicitada) se encuentra afectada en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa) mediante Resolución Suprema N° 449-del 13 de noviembre de 1962, toda vez que la extinción de la afectación declarada mediante Resolución N° 826-2014/SBN-DGPE-SDAPE no recayó sobre los 557 826,36 m² en mención, por lo que no es de libre disponibilidad; con lo cual queda desvirtuado lo afirmado por “el administrado”, quien sostuvo que “el predio” no se encuentra afectado en uso.

20. Que, asimismo, si bien es cierto que el área restante de 585 949,36 m² (51.23 % del área solicitada) no se encuentra afectada en uso como consecuencia de lo ordenado con la Resolución N° 826-2014/SBN-DGPE-SDAPE, no es menos cierto que 321 179,71 m² de dicha área se superpone con el Parque Zonal C (según Ordenanza 1018 – MML²), el cual constituye un bien de dominio público inalienable e imprescriptible, de conformidad con el literal a) del numeral 2.1) del artículo 2° de “el Reglamento”, por lo que tampoco es factible que esta Superintendencia disponga del área que se superpone con el Parque Zonal C.

21. Que, en consecuencia, siendo “el predio” del Estado, mediante Ordenanza 1018 – MML de 2007 se dispuso que parte de este se destinara a zonas de recreación pública (parques zonales), por tal motivo, mediante Acta de Entrega suscrita el 15 de julio de 2008, la SBN entregó a la Municipalidad Metropolitana de Lima parte del área destinada a la implementación del Parque Zonal C.

² Tienen rango de ley de conformidad con el numeral 4) del artículo 200° de la Constitución Política del Perú:

4. La Acción de Inconstitucionalidad, que procede contra las normas que tienen rango de ley: leyes, decretos legislativos, decretos de urgencia, tratados, reglamentos del Congreso, normas regionales de carácter general y ordenanzas municipales que contravengan la Constitución en la forma o en el fondo.





RESOLUCIÓN N° 082-2016/SBN-DGPE

23. Que, de lo expuesto en el considerando anterior, se advierte que la SBN y la Municipalidad Metropolitana de Lima actuaron de acuerdo a lo establecido en el artículo 11° de la Ordenanza 1018 – MML³, en concordancia con el artículo 109° de la Constitución Política del Perú⁴.

24. Que, de otro lado, es pertinente advertir que mediante Informe de Brigada N°182-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2016, profesionales de la SDDI verificaron si “el predio” solicitado por “el administrado” es de dominio privado del Estado, representado por la SBN, de libre disponibilidad y si cumple técnicamente con la causal invocada, para lo cual se efectuaron las comparaciones entre los elementos técnicos presentados por “el administrado” y las bases gráficas de los predios inscritos disponible a la fecha y en proceso continuo de actualización y/o modificación con las que cuenta esta Superintendencia, concluyéndose lo descrito en el considerando décimo noveno.

25. Que, al respecto, cabe precisar que el diagnóstico técnico descrito en el párrafo anterior se elaboró cumpliendo con lo descrito en el considerando décimo octavo y tomando en consideración la base gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

26. Que, en ese sentido, es preciso señalar que mediante el presente recurso de apelación la DGPE evalúa el fondo del procedimiento administrativo de venta directa seguido en el Expediente 075-2016/SBNSDDI, por lo que no cabe pronunciarse por el informe de brigada N° 1086-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2015 que obra en el Expediente N° 435-2015/SBNSDDI.

27. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, como sustentara la SDDI en el considerando octavo de “la Resolución”, de la revisión de la causal d) de venta directa, regulado en el artículo 77° de “el Reglamento”, se advierte dos (2) requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar improcedente la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: a) el área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente; y, b) dicha delimitación restringa el acceso de manera efectiva a terceros.

28. Que, de la lectura del considerando décimo primer de “la Resolución”, se advierte que la SDDI otorgó con claridad razones suficientes para concluir que “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad ni tampoco restringe el acceso a terceros, no cumpliendo con lo señalado en el párrafo anterior, por lo que corresponde ratificar el argumento dado en el precitado considerando:

“(…)”
11.

Que, no obstante a lo señalado es pertinente indicar que el 19 de febrero de 2015 personal

³ Artículo 11°.- Zonas de Recreación Pública

Encargar al Servicio de Parques de Lima – SERPAR LIMA de la Municipalidad Metropolitana de Lima iniciar ante la Superintendencia de Bienes Nacionales las gestiones de adjudicación de las áreas calificadas como Zonas de Recreación Pública (ZRP) ubicadas en las Pampas de Ancón y Piedras Gordas que en el Plano de Zonificación se señalan como Área Recreacional Parque Zonal A con un área aproximada de 440 Has, Área Recreacional Parque Zonal B con un área aproximada de 111 Has., Área Recreacional Parque Zonal C con un área aproximada de 137 Has., Área Recreacional Parque Zonal D con un área aproximada de 67 Has., Área Recreacional Parque Zonal E con un área aproximada de 104 Has., y Área Recreacional Parque Zonal F con un área aproximada de 80 Has. que se aprueban en la presente Ordenanza, así como su posterior inscripción para dicho fin en los Registros Públicos.

⁴ Artículo 109.- La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.

de esta Superintendencia realizó una inspección técnica a un área de 792 092,27 m² (Expediente N° 1025-2014/SBNSDDI, Ficha N° 0096-2015/SBN-DGPE-SDDI en el que se evaluó la solicitud de venta directa presentada por la Asociación denominada Instituto de Promoción y Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa - INDEPROPYME), la cual se superpone con "el predio" por el lindero sur (aproximadamente con 209 761, 47 m²) constatándose que aproximadamente 55 838,59 m² de "el predio" se encuentra ocupado por la citada Asociación con viviendas en material noble y techo de calamina, con una lotización con vías trazadas en terreno natural. En ese sentido, se puede determinar que "el predio" no se encuentra delimitado en su totalidad ni tampoco restringe el acceso a terceros, no cumpliendo con lo señalado en el octavo considerando de la presente resolución.

(...)"

29. Que, en consecuencia, se evidencia que en el presente procedimiento administrativo de venta directa seguido en el Expediente 075-2016/SBNSDDI, la SDDI actuó conforme al marco legal que regula el Sistema Nacional de Bienes Estatales y en atención al principio de legalidad⁵ y debido procedimiento⁶ establecidos en los numerales 1.1 y 1.2 de la LPAG y calificando el mismo con la documentación presentada por "el administrado"; por lo antes expuesto, no existen argumentos para desestimar "la Resolución", debiéndose confirmarla, declarando infundado el recurso de apelación presentado y dar 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 y modificatorias, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar infundado el recurso de apelación formulado por "el administrado", contra la Resolución N° 185-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2016, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



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

⁵ Artículo IV.- Principio del Procedimiento Administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

1.1. **Principio de Legalidad.-** Las autoridades administrativas deben respetar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo a los fines para los que les fueron conferidas.

(...)"

⁶ Artículo IV.- Principio del Procedimiento Administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

1.2. **Principio del debido procedimiento.-** Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

(...)"