

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN

N° 0085-2018/SBN-DGPE



San Isidro, 22 de agosto de 2018

Visto, el Expediente N° 1307-2014/SBN-SDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por el **JESÚS COÑES ÑACCHA**, en adelante "el administrado", contra lo dispuesto en la Resolución N° 246-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de abril de 2018, en adelante "la Resolución", por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaro improcedente la solicitud de venta directa del predio de 2 722,70 m², situado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12677606 de la Oficina Registral de Lima, con registro CUS N° 55002, 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 jerárquico¹.

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 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".

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



4. Que, mediante escrito presentado el 02 de julio de 2018, "el administrado" interpone recurso de apelación contra lo dispuesto en "la Resolución", bajo los argumentos que ha modo de resumen se presentan a continuación:

- Señala que ha acredita con medios fehacientes la posesión pública, permanente y pacífica sobre el predio por más de 10 años, habiendo cumplido con acreditado con la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento", tal como lo señala el tercer considerando de "la Resolución", que señala que ha quedado acreditado documentalmente una antigüedad mayor de 5 años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, siendo así que "el predio" fue independizado en la Partida N° 12677606 a favor del Estado.
- Asimismo, señala que ha cumplido con realizar la tasación del predio, bajo cuenta y costo propia, la cual obra a fojas 46 al 55.
- Sobre el considerando 11 de "la Resolución", en cuanto se refiere a que existe una parte de nueve metros lineales libres, señala que esa área corresponde al ingreso del predio, por donde acceden los camiones, vehículos y otros "al predio", por lo tanto no puede considerarse de libre acceso para terceros, por cuanto el resto del predio se encuentra cercado con material noble, rustico y pendientes, conforme se advierte de la inspección realizada el 02 de noviembre de 2017.

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.

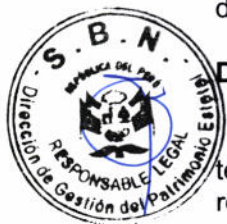
7. Que, en correspondencia, el artículo 220° del TUO de la LPAG, establece que: *"Una vez vencido los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto"*.

8. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 26 de junio de 2018, ante lo cual "el administrado" interpuso recurso de apelación el 02 de julio 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.

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, se procede a evaluar los argumentos presentado por "el administrado".

10. De los requisitos para la venta directa bajo la causal d) del artículo 77 de "el Reglamento"

11. Que, mediante escrito presentado el 02 de diciembre de 2014 (S.I. N° 26597-2014), Jesús Coñes Naccha, en adelante "el administrado" solicita la venta directa del área de 2 722,70 m², situado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12677606 de la Oficina Registral de Lima, con registro CUS N° 55002, en adelante "el predio" por la causal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN

N° 0085-2018/SBN-DGPE

Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento").

12. Que, 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."

13. Que, a su vez, el artículo 77° del "Reglamento" regula entre otras causales de venta directa, la siguiente:

"(...)

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se 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 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". (El énfasis es nuestro)

14. Que, en ese sentido, para que proceda la venta directa bajo la causal d) deben concurrir dos condiciones, primero, que se acredite indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010, para lo cual adjuntara la documentación señala en el literal k) del artículo 6.2.² de la Directiva N° 006-2014-SBN, en adelante "la Directiva", y segundo, que el área se encuentre delimitada en su totalidad por **obra de carácter permanente**, que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros, hecho que se comprobara en la inspección técnica³ del predio.

15. Que, respecto de la primera condición, el considerando décimo segundo de "la Resolución" señala: "Que, mediante el Informe de Brigada N° 051-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2018 se realizó la calificación sustancial de la solicitud de venta directa establecida en el literal d) del artículo 77° del reglamento de la Ley N° 29151 de cual se desprende que ha quedado acreditado documentalmente una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.(...)". En tal sentido, se desprende que "el administrado" cumplió con acreditar la primera condición del supuesto d) del artículo 77 de "el Reglamento", no obstante, para que proceda la venta directa deben concurrir ambas condiciones.

² K. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro emitido por la municipalidad competente.

16. Que, ahora bien, el artículo 6.4 de "la Directiva" señala que si la solicitud de venta directa cumple con los requisitos formales de la causal en que se sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento. El mismo artículo establece:

"Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77 del Reglamento se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- El área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente.
- Dicha delimitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

(...)"

17. Que, por ende, con fecha 02 de noviembre de 2017, los profesionales de la SDDI realizaron la inspección de técnica de "el predio" conforme lo recoge la Ficha Técnica N° 314-2017/SBN-DGPE-SDDI, la cual señala:

"1. Se ha inspeccionado un terreno de 2 722,70 m² situado en un entorno en proceso de ocupación con fines de vivienda y otros (granjas, talleres, depósitos, etc), que cuenta con acceso afirmados y conexiones eléctricas públicas, la topografía, corresponde a una ladera de suave a regular pendiente.

2. **El predio se encuentra cercado por el norte y este, con material precario y las paredes de ladrillo de las edificaciones existentes en su interior;** por el oeste, está delimitado por una depresión fuerte pendiente; sin embargo, por el frente sur, que constituye el ingreso principal al predio, se observa que no se encuentra totalmente cercado, apreciándose una sección de aproximadamente 9,00 m (ingreso principal) que se encuentra libre, permitiendo el libre acceso de terceros según lo expuesto, no existe restricción de acceso al predio.

3. En relación a la actividad, dentro del predio se aprecian edificaciones menores de material noble y otros de material precario, destinados en mayor parte a vivienda y otros tipo depósito o taller, los cuales, con las áreas de circulación interna exceden el 50% del área del predio, en el predio se verifico la posesión de Jesús Coñes Naccha."

18. Que, ahora bien sobre los argumentos presentados por "el administrado", ha quedado demostrado de la inspección técnica que el predio **no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil y permanente**, puesto que el lado **norte y este** del predio se encuentra cercado una parte por material precario y otra por ladrillos correspondientes a las edificaciones construidas en su interior; por el lado **oeste** no se encontró obra civil y permanente que lo delimite, asimismo, por el frente **sur**, se encontró un área correspondiente a 9.00 metros, que se encontró libre. Ahora bien el administrado señala, que esta área corresponde al ingreso del predio, no obstante **no se evidencia la existencia de una puerta o portón, que restrinja el acceso a terceros.**

19. Que, consiguientemente, al no haberse encontrado un cerco perimétrico o construcción continua que delimite el predio en su totalidad, así como una puerta o portón de acceso al predio que restrinja el acceso a terceros, queda comprobado que la solicitud de venta directa no cumple con una de las condiciones para su aprobación, por lo que corresponde confirmar lo dispuesto en "la Resolución".

20. Que, ahora bien, sobre la tasación que señala haber realizado "el administrado" por cuenta y costo propio, debe indicarse que el procedimiento de venta directa desarrollado en "la Directiva", establece que la tasación se realiza posterior a la comunicación de la calificación favorable de la solicitud de venta directa, se realiza por el organismo especializado de efectuar la tasación a valor comercial de la propiedad estatal, y debe de contar con la conformidad del área encargada del procedimiento, conforme lo señalado en los artículos 6.8 de "la Directiva". Por tanto, al no haberse superado la etapa



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN

N° 0085-2018/SBN-DGPE

de calificación de la solicitud, y al haberse declarado improcedente la solicitud de venta directa, no corresponde realizar la tasación del predio.

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 **JESÚS COÑES ÑACCHA**, contra lo dispuesto en la Resolución N° 246-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de abril de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, y dar por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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