



**RESOLUCIÓN N° 098-2016/SBN-DGPE**

San Isidro, 21 de julio de 2016

**VISTO:**

El Expediente N°. 092-2010/SBNJAD, que contiene el recurso de apelación interpuesto por Carlos Xavier Blanc Solano, apoderado de la empresa Inmuebles Limatambo S.A., contra la Resolución N° 289-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de abril de 2016, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró improcedente el pedido de compraventa directa del predio de 197 406,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12455885 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N° 53145 en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), 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, según lo previsto por el inciso k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por el 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, conforme a lo dispuesto por el artículo 206° de la Ley 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General” (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, mediante escrito presentado el 06 de junio de 2016 (S.I. N° 14883-2016) Carlos Xavier Blanc Solano, apoderado de la empresa Inmuebles Limatambo S.A. (en

adelante "Inmuebles Limatambo S.A.") interpuso recurso de apelación, bajo las consideraciones siguientes:

- a) Que, "la Resolución" toma como fundamento el resultado obtenido de la inspección ocular realizada el 07 de abril de 2016, que señala que no solo se puede acceder a "el predio" a través de los predios de propiedad de la "Inmobiliarias Limatambo S.A." sino a través del predio de propiedad del Estado inscrito en la Partida N° 11787963 del Registro de Predios de Lima;
- b) Que, la inspección ocular antes referida ha quedado registrada en la Ficha Técnica N° 127-2016-SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de mayo de 2016;
- c) Que, el Informe Técnico se advierte una colindancia por el lado este con la zona arqueológica La Quipa, sin embargo, su área técnica no ha tomado en cuenta que el terreno colindante por el lado sureste corresponde también a las denominadas Zonas Arqueológicas "Cerro Quipa I" y "Cerro Quipa II", por lo que estas zonas arqueológicas se encuentran inscritas dentro del ámbito de la Partida N° 11787963;
- d) Que, las referidas zonas arqueológicas La Quipa, Cerro Quipa I y Cerro Quipa II, teniendo la condición de áreas intangibles son áreas protegidas y sobre las cuales no cabe actividad alguna sin la debida aprobación de la autoridad respectiva, por lo que estas áreas no podrían constituir una vía de acceso, la cual a la fecha no ha ocurrido;
- e) Que, el área técnica no ha tomado en cuenta que la zona donde señala que existen el tramo de acceso de 110 m. dentro del ámbito de la Partida N° 11787963 (SBN) es una zona de cerros; y, asimismo, no ha tomado en consideración que el área que corresponde al lado contiguo o lado oeste del tramo de 110 m, el cual es la única zona por donde se puede llegar a éste, es un área de terreno que corresponde al predio de propiedad de "Inmobiliaria Limatambo S.A.", denominado Parcela B-1 e inscrito en la Partida 12043789; y,
- f) Que, por la consideración antes señalada no es posible considerar el tramo de 110 m señalado por el área técnica como un acceso directo a "el predio".

5. Que, el numeral 207.2) del artículo 207° de precitada ley, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificado el acto administrativo impugnado y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

6. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 17 de mayo de 2016, ante el cual "Inmobiliaria Limatambo S.A." interpuso el recurso de apelación el 06 de junio de 2016, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo.

7. Que, 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.

8. Que, conforme a lo señalado por "Inmobiliaria Limatambo S.A" la condición del predio inscrito dentro del ámbito de la Partida N° 11787963 correspondiente a las denominadas Zonas Arqueológicas "Cerro Quipa I" y "Cerro Quipa II", por lo que estas áreas no podrían constituir una vía de acceso había el predio solicitado.

9. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 75.2) del artículo 75° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA – Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante el Reglamento), la solicitud de venta directa deberá ser presentada, adjuntando los documentos que acrediten la causal respectiva, siendo aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico - Legal.

10. Que, en tal sentido, el literal a) del artículo 77° del Reglamento establece como causal de venta directa, *cuando colinde con el predio propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél; en este caso se evaluará la necesidad y extensión del acceso.*

11. Que, conforme se desprende del citado artículo, son dos elementos esenciales que tienen que cumplirse conjuntamente: 1) que el predio solicitado en compraventa directa sea colindante con propiedad del solicitante, y 2) que la única forma de acceder directamente al predio solicitado en compraventa directa sea a través de la propiedad del solicitante. Cabe señalar que ello ha sido justificado por décimo segundo considerado de





## **RESOLUCIÓN N° 098-2016/SBN-DGPE**

“la Resolución”.

12. Que, dentro del análisis al que arriba la SDDI, a través del Informe N°096-2016/SBN-DGPE-SDDI, se tiene lo siguiente:

“(…)

De la evaluación gráfica de la solicitud, en base a la información registral remitida por “el administrado” el 30 de junio de 2014 (S.I. N° 13702-2014), la información digital de propiedades de SUNARP y sobre la base catastral de predios de propiedad estatal que administra la SBN, se observa que “el predio” mantiene las siguientes colindancias registrales:



- Por el norte, con la propiedad inscrita a favor de “el administrado” en la Partida Registral N° 12043789 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, mencionada en los antecedentes del expediente. De los actuados se puede apreciar que existe acceso a “el predio” desde esta propiedad.
- Por el este y sur, con la propiedad inscrita **a favor del Estado** en la Partida Registral N° 11787963 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, del cual se independizó “el predio”. De los actuados no se puede determinar si existe acceso a “el predio” desde esta propiedad.
- Por el oeste, con la propiedad inscrita a favor de “el administrado” en la Partida Registral N° 11949246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (U.C. N° 90434), independizada de la Partida Registral N° 11787959 del mismo Registro, que NO es mencionada en los actuados técnicos precedentes. De los antecedentes NO se puede determinar si existe acceso a “el predio” desde dicha propiedad, sin embargo se trata de propiedad de “el administrado”



Asimismo, por el oeste, también colinda con la propiedad inscrita a favor de “el administrado” en la Partida Registral N° 11949247 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (U.C. N° 90435), independizada de la Partida Registral N° 11787959 del mismo Registro, que NO es mencionada en los actuados técnicos precedentes. De los actuados se aprecia que hay conexión o acceso a “el predio” desde esta propiedad, sin embargo, se trata de propiedad de “el administrado”.

En suma, la solicitud cumple con el requisito de COLINDANCIA exigido, toda vez que “el administrado” ha demostrado que tiene tres propiedades colindantes a “el predio”.

13. Que, asimismo, en la inspección técnica realizada el 07 de abril de 2016 por profesionales de la SDDI (Ficha Técnica N° 0127-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 mayo de 2016 (fojas 192)) se constató lo siguiente:

“(…)

- Por parte del lindero sureste del predio solicitado, por un tramo de aproximadamente 110 m, se puede acceder directa y naturalmente a este desde el predio colindante de propiedad del estado (PR N° 11787963 de la O.R. de Lima), debido a que en esta zona ambos predios mantienen continuidad física con pendiente suave y suelo firme.
- En suma, en el presente caso, la propiedad del solicitante, no constituye el único acceso directo al predio materia del pedido de venta, siendo que

a este también se puede acceder directa y naturalmente desde el predio colindante de propiedad del estado [énfasis agregado].

(..)"

14. Que, por las consideraciones descritas en los considerandos precedentes se encuentra acreditado que "Inmuebles Limatambo S.A." cumple con el requisito de colindancia a "el predio". Sin embargo, el predio de su propiedad no constituye el único acceso, pues existe un acceso directo a "el predio", por el predio del Estado, inscrito en la Partida N° 11787963), por lo que no se cumple la causal de compraventa directa contenida en el literal a) del artículo 77 de "el Reglamento".

15. Que, finalmente, el argumento de "Inmuebles Limatambo S.A." sobre la condición del predio del Estado, inscrito en la Partida N° 11787963 del Registro de Predios de Lima, correspondiente a las Zonas Arqueológicas "Cerro Quipa I" y "Cerro Quipa II", no enerva que sobre aproximadamente 110 m. conformado en gran parte por el tramo C-D (Plano de Diagnóstico\_fotografías N° 1572-2016/SBN-DGPE-SDDI) se puede acceder naturalmente a "el predio".

16. Que, por las consideraciones antes expuestas, se evidencia que en el presente procedimiento de compraventa directa seguido en el Expediente 092-2010/SBNJAD, la SDDI actuó de acuerdo a lo estipulado en la normativa vigente, por lo que 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 1°.-** Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por Carlos Xavier Blanc Solano, apoderado de la empresa Inmuebles Limatambo S.A., contra la Resolución N° 289-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de abril de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese



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