

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 134-2017/SBN-DGPE**

San Isidro, 05 de setiembre de 2017

Visto, el Expediente N° 262-2015/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LOS SERVIDORES Y EX SERVIDORES DEL EJÉRCITO DEL PERÚ- ADESESEP**, en adelante “la administrada”, contra la Resolución N° 214-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 31 de marzo de 2017, en adelante “la Resolución”, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), que declaró improcedente la solicitud de Venta Directa respecto de dos predios (02) de 60, 74 Ha y 3, 05 Ha., ubicados al Sur del Balneario de Santa Rosa del distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima “predio 1” y “predio 2”, en adelante “los predios”.



### **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 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”.

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



4. Que, mediante escrito presentado el 15 de junio de 2017 (S.I N° 19296-2017), “la administrada” interpuso recurso de apelación contra “la Resolución” bajo los siguientes argumentos:

**“PRIMERO.-** Que la resolución materia de este recurso de Apelación no ha tenido en consideración los medios probatorios que demuestran la legítima posesión de los terrenos (predio 1 y predio 2), como lo es la Constancia de Posesión emitida el 10 de agosto de 2006, emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, la misma que indica que ADESESEP se encuentra en posesión desde el año 2004. En ese sentido, cabe precisar el inc. C), del Art. 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, modificado por el Decreto N° 013-2012-Vivienda señala: por excepción podrá procederse a la compra venta directa de bienes de dominio privado a favor de particulares solo en los siguientes caso: c) con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que este 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 encuentra comprendido en otros supuesto de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

**SEGUNDO:** Asimismo, tampoco ha sido considerada la copia legalizada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 028-2015-GDU/MDSR, pues este Certificado es un requisito para el inicio del Procedimiento Administrativo de Venta, el mismo que indica de manera clara y precisa: Usos del suelo permisible: compatible con vivienda unifamiliar, multifamiliar y conjunto residencial.

**TERCERO:** El principio de Legalidad previsto en el numeral 1.1. del Inc. 1 del Art. IV del Título Preliminar de la Ley 27444, Ley del procedimiento Administrativo General establece: las autoridades administrativas deben actuar con respecto a la constitución, la Ley y al Derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para que les fueron conferidas, se enciente que la actuación de la autoridad administrativa debe ceñirse dentro de los márgenes que establece nuestra normatividad nacional vigente con la finalidad de observar inexorablemente sus alcances, siendo así el principio de legalidad busca que la Administración Pública respete y cumpla las normas legales al momento de ser aplicadas en los caos, materia de su competencia.

**CUARTO:** Que, el art 9° de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales Ley 29151 prescribe: los actos que se ejecuten los gobiernos regionales respecto de los bienes de su propiedad se rige por lo dispuesto en la Ley N° 27867 Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y la presente ley así como por su Reglamento, en lo que fuera aplicando estando obligados a remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, información de los referidos bienes para su registro en el sistema de información nacional de Bienes Estatales-SINABIP, es de verse que cuando acudimos a esta entidad los terrenos (predio 1, predio 2) materia de la solicitud de venta directa, ni siquiera se encontraban registrados en su sistema.

Por lo que no está demás precisar que mediante Memorando N° 02295-2010(SBN-GO-JAD recién se solicita se evalúe la incorporación al dominio del Estado los terrenos materia de la presente, esto a raíz de que la recurrente solicita la adjudicación en venta directa de dichos terrenos (229,49 Ha., ubicado en el distrito de Santa Rosa – provincia y departamento de Lima)”.

5. Que, inciso 215.2 del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que sólo 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.

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO 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.

7. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada el 30 de mayo de 2017, ante lo cual “la administrada” interpuso recurso de apelación el 15 de junio de 2017 según el sello de recepción de la Superintendencia





## RESOLUCIÓN N° 134-2017/SBN-DGPE

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.

### SOBRE LOS AGRAVIOS Y LA CAUSAL INVOCADA POR “LA ADMINISTRADA”

8. Que, a fojas 01 y siguientes, obra la solicitud de venta directa presentada por la administrada con fecha 16 de abril de 2015, 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”.

9. 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.

10. 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 **finés 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).

11. 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”).

12. Que, el literal j) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” señala que para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” debe acreditar 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.

13. Que, en el presente caso, “la administrada” señala que no se ha tenido en consideración los medios probatorios presentados tales como: a) Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad de Santa Rosa con fecha 10 de agosto de 2006, y





b) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 028-2015-GDU/MDSR, pues este Certificado es un requisito para el inicio del Procedimiento Administrativo de Venta, el mismo que indica de manera clara y precisa: Usos del suelo permisible: compatible con vivienda unifamiliar, multifamiliar y conjunto residencial.

14. Que, en efecto, a folios 42 obra la Constancia de Posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa con fecha 10 de agosto de 2006, del cual se lee: “Se deja constancia que la Asociación para el Desarrollo de los Servidores y Ex Servidores del Ejército del Perú – ADESESEP, vienen haciendo vivencia pacífica y continua en un área de terreno ubicado en el límite del distrito de Ventanilla y Santa Rosa. Se inspeccionó un área de terreno rústico de aproximadamente 200 Has., dicha área se encuentra rodeada de un cerco vivo de plantas de diferentes especies, existiendo a la fecha de inspección 20 módulos de material de machimbrado de 4 x 3 mtrs<sup>2</sup> y se vienen realizando trabajos de excavación y extracción de materiales. Esta área está en posesión por ADESESEP desde el año 2004. Esta constancia no significa titularidad sobre el terreno”, y a folios 51 del expediente, obra copia legalizada de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 028-2015-GDU/MDSR de fecha 14 de abril de 2016, de la cual se lee: “Que el inmueble ubicado en 134, 78 Ha, ubicado en la Asociación para el Desarrollo de los Servidores y Ex Servidores del Ejército del Perú, presenta los siguientes Parámetros Urbanísticos y Edificatorios: **Área Territorial:** UTTP 38- Lima Norte Distrito de Santa Rosa; **Zonificación:** PTP Protección y Tratamiento Paisajístico; **Usos del suelo permisibles:** Compatible con Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial; **Usos Compatibles:** Lo señalado en el índice para ubicación de actividades urbanas”; en ese sentido, conviene verificar si dichos medios probatorios fueron o no tomados en consideración al momento de expedir “la Resolución” venida en apelación.



15. Que, al respecto, si bien “la administrada” señala encontrarse en posesión de “los predios”, el cual acreditaría con la Constancia de Posesión de fecha 10 de agosto de 2006, conforme a lo establecido por el literal j. del artículo 6.2 de la Directiva N° 006-2014, se debe tener en cuenta que el inciso c) del artículo 77° de “el Reglamento” establece que por excepción podrá procederse a la venta directa de bienes de dominio privado a favor de particulares solo en los siguientes casos: 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 encuentre 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 siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades; por tanto, se advierte que no solo basta acreditar la posesión sino que esta deba ser compatible con la zonificación vigente, por lo que resulta relevante realizar una segunda calificación.

16. Que, sobre este punto, “la administrada” alega que los usos del suelo de “los predios” resultan compatibles con vivienda unifamiliar, multifamiliar y conjunto residencial, conforme al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 028-2015-GDU/MDSR. Al respecto y en el contexto del agravio invocado, de los actuados también se tiene de la revisión y lectura de “la Resolución” se verifica que ambos medios probatorios han sido objeto de valoración conforme a los considerados 11 al 24.

17. Que, si bien el Certificado de Parámetros Urbanístico y Edificatorios N° 028-2015-GDU/MDSR, señalaría **Usos del suelo permisibles:** Compatible con Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial, mediante Oficio N° 225-2017-MML-GDU-SPHU de fecha 16 de febrero de 2017 (S.I N° 04761-2017) la Municipalidad



## **RESOLUCIÓN N° 134-2017/SBN-DGPE**

Metropolitana de Lima determinó mediante Oficio N° 225-2017-MML-GDU-SPHU de fecha 14 de febrero de 2017, que:

“(…) Al respecto, como es de su conocimiento, la Ordenanza N° 10085-MML, aprobó el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de Santa Rosa que forma parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y IV de Lima Metropolitana, con la cual calificó en su mayor parte a ambos predios como Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), y a uno de ellos como Zona de Habilitación Recreacional (ZHR); consignando para ello, que en zonas PTP se prohíba su ocupación por encontrarse en áreas de pendientes pronunciadas (laderas de cerro) y declaradas como Zona de Riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos, promoviéndose solo proyectos de arborización, recubrimiento en el caso de las zonas ZHR serán de aplicación las Normas generales de Zonificación de los usos del Suelo correspondiente a los Balnearios del Norte de Lima Metropolitana, aprobados con la Ordenanza N° 1018-MML publicada el 11 de julio del 2007.

Por otro lado, consideramos que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 028-2015-GDu/MDSR de fecha 14.04.2015, vulnera y transgrede las normas metropolitanas vigentes al establecer compatibilidades de uso que no fueron aprobadas por esta Corporación, siendo para tal caso, debidamente comunicado a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones legales correspondientes”.

**18.** Que, en ese sentido, se tiene que el referido certificado expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, transgrede las normas metropolitanas vigentes, en tanto que de acuerdo a las ordenanzas Municipales N° 1018-MML y N° 1085-MML, sobre “el predio” se encuentra prohibido el desarrollo de actividades con fines de vivienda, por lo que en virtud del Principio de Legalidad<sup>2</sup> no puede tomarse como medio válido la Constancia de Posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa con fecha 10 de agosto de 2006, afirmación que no constituye una omisión en su valoración, sino una ponderación en sentido negativo; en consecuencia, no habiéndose acreditado la posesión consolidada (uso) de “los predios” compatibles con la zonificación establecida, el agravio señalado deviene en insubsistente.

**19.** Que, en otro términos y como sustentó la SDDI en el vigésimo primer considerando de la Resolución N° 214-2017/SBN-DGPE-SDDI, de la documentación presentada en la solicitud de venta directa (S.I. N° S.I N° 0881-2015), corroborada con el Informe de Brigada N° 795-2015/SBN-DGPE-SDDI y los Informes Técnicos N° 0253-2012/SBN-DGPE-SDDI, N° 0254-2012/SBN-DGPE-SDDI y N° 0255-2012/SBN-DGPE-

<sup>2</sup> Respecto al punto planteado, referido a la cuestionada legalidad del objeto del acto impugnado, es de señalar que el principio de legalidad se encuentra recogido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

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

En concordancia con el citado principio de legalidad, se tiene como un requisito de validez del acto administrativo, regulado en el numeral 2 del artículo 3 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, a la licitud del objeto, en mérito de la cual el objeto, resultado de la debida motivación que lo precede, debe guardar estricta observancia al Sistema Jurídico vigente, el cual se encuentra conformado por la legislación en su conjunto, los principios jurídicos, y demás fuentes de Derecho aplicables al sistema jurídico peruano, y en particular, las fuentes del Derecho Administrativo, recogidas en el artículo V del Título Preliminar de la indicada Ley.



SDDI, estando a que a “la administrada” viene destinando a “los predio”, para los fines de vivienda y al haberse demostrado la incompatibilidad entre la actividad de vivienda, para la cual se destina “el predio” y la zonificación vigente, en la cual se encuentra prohibido actividades urbanas con fines de vivienda, no se configura el supuesto c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

20. Que, en tal sentido, 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 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 PARA EL DESARROLLO DE LOS SERVIDORES Y EX SERVIDORES DEL EJÉRCITO DEL PERÚ- ADESESEP**, contra la Resolución N° 214-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 31 de marzo de 2017, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), 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