



RESOLUCIÓN N° 181-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 23 de noviembre de 2017

VISTO: El Expediente N° 297-2014/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por don **JEFFERSON EVANS GARCÍA SEMINARIO RODRÍGUEZ**, debidamente representado por doña **RITA LUISA DE SOCORRO CASTRO LARREA** en adelante "el administrado", interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 042-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de enero de 2016 (en adelante "la Resolución"), mediante la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), declaró improcedente la solicitud de venta directa de un área de 1 2769,00 m², ubicada en el Sector de Azpitia, distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, departamento de Lima, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida N° 02572589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete-Zona Registral N° IX-Sede Lima, asignada con CUS N° 28738, en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante "la Ley"), al 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 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, por escrito escrito de fecha 12 de abril de 2017 (S.L. N° 11570-2017), "el administrado" solicita la nulidad de "la Resolución", bajo los siguientes fundamentos brevemente resumidos:

"(...)

A efectos de acreditar la posesión pacífica del predio y al amparo de la Directiva N° 064-2014/SBN V. Disposiciones Generales, numeral 5.4) debo informar que se tiene Constancia de Posesión de terreno predial emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores del 28 de septiembre de 2001 a nombre de mi padre, quien adquirió la posesión del predio, la misma que fue transferida en Cesión de Derechos a mi persona, mediante escritura pública de fecha 15 de mayo de 2013, expedida por el notario de Lima Dr. Alfredo Pains Scarpati, consecuentemente se cumple con la antigüedad de la posesión y suma de plazos posesorios, que aprueba la Directiva N° 003-2011/SBN Art. 3.6, el poseedor actual puede adicionar al suyo, el plazo posesorio de quien le transfirió el bien.

Es preciso indicar ante vuestro despacho, que el predio materia de nuestra solicitud se encuentra a la fecha dentro del asiento 15 del Tomo 37 folios 21 de la partida electrónica N° 02572589 de los Registros Públicos, dejando constancia al margen izquierdo de dicha partida, que existe una anotación en la que indica que la partida se desprende de las folios 45 del tomo 78 As. 1-2-3 del registro de propiedad inmueble de Lima.

Por otro lado, debemos aclarar que el predio materia de observación no tiene naturaleza agropecuaria, vuestro despacho ha tomado erróneamente la información proporcionada por el Gobierno Regional de Lima, en la cual indica que el predio tiene naturaleza agropecuaria, en el sentido que al estar cerca al Valle de Mala se considera zona agropecuaria, lo cual no tiene fundamento que sustente tal afirmación, ya que no existe formalmente acto administrativo que verifique dicha afirmación.

Que, de acuerdo a lo establecido en el último párrafo del inciso j, del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN, que señala expresamente que la compatibilidad de uso con la zonificación establecida se acredita entre otros con el Certificado de Parámetros Urbanísticos emitidos por la Municipalidad competente, en ese sentido, quien está facultado para emitir Certificado de Parámetros es la Municipalidad de Santa Cruz de Flores, quien emitió el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, donde se acredita plenamente que tanto el uso y la zonificación para el predio materia en este caso, son compatibles.

Lo que se acredita, con acuerdo de Consejo N° 009-2016-MDSCF aprobó por unanimidad el cambio de zonificación y Habilitación Urbana, con fecha 22 de enero de 2016, el mismo que se encuentra ingresada con fecha 10 de marzo de 2016, para su evaluación en la Municipalidad de Cañete, a efectos de su ratificación.

Cabe señalar que el Gobierno Regional de Lima se pronunció en referencia al Exp. N° 806834-2014-DIREFOR, mediante Oficio N° 097-2014-GRDE/DIREFOR/ALLA, en la cual indica que el predio de 1,2769 has (12, 769 m²) ubica en el Anexo de San Vicente de Azpitia, distrito de Santa Cruz, provincia de Cañete, departamento de Lima: se encuentra en zona no catastrada, que no se tienen solicitudes sobre adjudicación de terrenos eriazos en dicha área.

Asimismo, según Informe N° 00149-2014-GRL-GDE-DIREFOR-ALL (Exp. N° 00824356), el Gobierno Regional se pronuncia, en respuesta a la petición que hiciera mediante Oficio N° 673-2014/SBN-DGPE-SDDI, la Superintendencia de Bienes Nacionales, informándoles lo siguiente:

- Que revisado el plano perimétrico y desarrollando los valores de coordenadas UTM, se verifica que el predio consultado se encuentra colindante a zona catastrada de predios rurales del sector Azpitia del Valle de Mala, sin embargo dicho predio no cuenta con unidad catastral.
- De la revisión del sistema de trámite documentario de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural -DIREFOR, no se ubica solicitud alguna presentada por el Sr. García Seminario, ni en el gráfico de solicitudes de procedimientos TUPA, no se advierte superposición de predios en consulta con otras áreas solicitadas.
- Así también la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural, de acuerdo a sus competencias en saneamiento de predios rurales, informa que no tienen programado realizar acciones de formalización en dicho sector del Valle de Mala.

Sobre lo expuesto, solicito se declare nula la resolución o en su defecto sea revocada y que al amparo legal, se realice un reexamen de todos los actuados y se nos otorgue la venta directa, ya que vuestro despacho no ha cumplido con respeto a la Ley y al Derecho, toda vez que emite resoluciones, que contraviene con lo dispuesto en la ley N° 29151 y su reglamento, así como la Directiva N° 006-2214/SBN, los cuales establecen que cumplidos todos los requisitos para la venta directa solo se puede denegar por razones de interés público y u otras situaciones de interés colectivo, hechos que no se mencionaron en resolución de impugnación alguna.

5. Que, el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"), señala 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 sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho,





RESOLUCIÓN N° 181-2017/SBN-DGPE

debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico².

6. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" 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").

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

8. Que, el artículo 8° del "TUO de la LPAG", señala que "es válido todo acto administrativo dictado conforme al ordenamiento jurídico".

9. Que, a su vez, el artículo 9° del "TUO de la LPAG", establece que "Todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda".

10. Que, al respecto, el numeral 11) del artículo 11° del "TUO de la LPAG", establece que "Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley (...)".

11. Que, por otro lado, el artículo 118.1 del "TUO de la LPAG", establece que frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley.

12. Que, en ese marco normativo, advierte que "el administrado" toma conocimiento de "La Resolución" el 08 de marzo de 2016, conforme a la Constancia de Notificación de folios 152, siendo el plazo máximo para su impugnación a través de recurso administrativo el 31 de marzo del presente, y estando a que "el administrado" solicita la nulidad de la resolución con fecha 12 de abril de 2017, este en cuanto a extemporáneo deberá ser calificado como pedido de nulidad de oficio.

13. Que, por tanto, estando a que cualquier persona puede ejercer su Derecho de Contradicción, la interposición de su pedido de nulidad no contenido en recurso impugnatorio deberá ser calificado como tal, correspondiendo a la Dirección revisar la cuestión venida en grado, máxime si el numeral 202.3) del artículo 202° del TUO de la LPAG, establece que "La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos". En ese orden, visto el plazo habilitante, se verifican las condiciones para la calificación del presente pedido de nulidad.

² Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

DE LA PETICIÓN DE NULIDAD Y LA CUESTIÓN JURÍDICA

14. Que, "el administrado" señala que "la Resolución" adolece de causal de nulidad en cuanto habría sido emitida:

- A) Sin considerar que no existe acto administrativo que acredite que "el predio" posee naturaleza agropecuaria, tomándose erróneamente la información proporcionada por el Gobierno Regional de Lima y otorgándose competencia a éste.
- B) En contravención a la Ley N° 29151, el Decreto Supremo N° 007-2008-EM y la Directiva N° 006-2014-SBN, en tanto se habría cumplido con los requisitos señalados para la venta directa de "el predio".

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE VENTA DIRECTA:

15. Que, mediante escrito de fecha 16 de junio de 2014 (S.I. N° 01095-2017), "el administrado", solicita la venta directa de "el predio" por causal regulada en el inciso C) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), para cuyo efecto presenta como medios probatorios: a) Copia de DNI, b) Plano perimétrico de octubre de 2013, c) Plano de Ubicación y Localización de fecha octubre de 2013, d) Memoria Descriptiva e fecha octubre de 2013, e) Resolución Gerencial N° 130-2013-GDU/MDSCF emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores con fecha 21 de octubre, f) Declaración Jurada de Habilitación Profesional emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú, g) Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Cañete de fecha 21 de noviembre de 2013, h) Certificado registral Inmobiliario (CRI) de la Partida N° 02572589 emitido por la Oficina Registral de Cañete de fecha 07 de noviembre del 2013, i) Partida N° 02572589 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX- Sede Lima, j) Copia legalizada de Declaración Jurada PR y HR del 2009, k) Copia legalizada de la Constancia de Posesión de Terreno Predial emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores del 28 de setiembre de 2001, l) Testimonio de Escritura Pública de Transferencia de Posesión otorgada por Jorge Eduardo García Seminario a su favor el 15 de mayo de 2013, por lo que corresponde desglosar la normatividad que regirá la presente resolución.

16. Que, al respecto, el literal e) del artículo 7° de Ley 29151 –Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") señala que es garantía del Sistema Nacional de Bienes Estatales que **todo acto de disposición de bienes de dominio privado del Estado, se efectúe mediante la venta por subasta pública y de manera excepcional por venta directa.**

17. Que, el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008-EM – Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, (en adelante "el Reglamento"), señala que los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa.

18. Que, el artículo 75.2° de "el Reglamento", dispone que la solicitud de venta directa deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, 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, previa opinión técnica de la SBN.

19. Que, el numeral 5.6 de la Directiva N° 006-2014-SBN – "Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad" (en adelante "la Directiva"), establece que la SDDI es la unidad orgánica encargada de sustentar el procedimiento y aprobar la venta directa de predios que se encuentren bajo competencia de la SBN.

20. Que, el artículo 6.2 de "la Directiva" establece que para el inicio del procedimiento administrativo de venta directa el solicitante debe presentar su pedido por escrito ante la entidad propietaria del predio o, cuando este es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional que cuente con competencias transferidas.



RESOLUCIÓN N° 181-2017/SBN-DGPE

21. Que, el artículo 11° del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 – Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal y Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, prescribe que:

“Los poseedores de un predio rústico de propiedad del Estado, destinado íntegramente a la actividad agropecuaria, que se encuentren en posesión del predio por un plazo no menor a un (01) año, podrán regularizar su situación jurídica cumpliendo los requisitos establecidos en la presente norma; siempre que dicha posesión se hubiera efectuado hasta antes de la entrada en vigencia del presente reglamento.

El procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado se inicia de oficio y de manera progresiva, en las Unidades Territoriales que el COFOPRI determine y programe”.

22. Que, el numeral 1,1) del artículo 1° del Decreto Supremo N° 056-2010-PCM precisa la transferencia a favor de los Gobiernos Regionales de la función de formalización y titulación de predios rústicos, de tierras eriazas habilitadas al 31 de diciembre de 2004, asumidos de manera temporal y excepcional por COFOPRI en virtud del Decreto Legislativo N° 1089. En tal sentido, el procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad estatal, forma parte de aquellos en los que se ha hecho efectiva la transferencia de funciones a favor del Gobierno Regional de Lima.

23. Que, en ese orden, establecido el marco legal aplicable al presente caso, corresponde emitir el siguiente pronunciamiento a saber.

RESPECTO AL PRIMER AGRAVIO: El administrado” señala que “la Resolución” adolece de causal de nulidad en cuanto habría sido emitida sin considerar que no existe acto administrativo que acredite que “el predio” posee naturaleza agropecuaria, tomándose erróneamente la información proporcionada por el Gobierno Regional de Lima y otorgándose competencia a éste.

24. Que, al respecto, de la revisión de “la Resolución” se tiene lo siguiente:

“12. Que en el caso concreto, esta Subdirección de la revisión de la Partida N° 02572589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona N° IX-Sede Lima (fojas 17), adjuntada por “el administrado” y en la cual se encuentra inscrito “el predio”, se advirtió que existen inscripciones de derecho de posesión en favor de terceros realizadas por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Lima en mérito al procedimiento de formalización de predios rurales. Asimismo, “el predio” sería de naturaleza agrícola según el Impuesto Predial del 2012 al 2013 (fojas 57 y 58) y la Escritura Pública de la División, Participación y Adjudicación de Derechos otorgada por Jorge Eduardo García Seminario Rodríguez, María Teresa Rodríguez Marutech Vda de García Seminario y Elliott García Seminario Rodríguez a su favor (fojas 74); documentación que también ha sido adjuntada por “el administrado”.

14. Que, de la valoración conjunta de la documentación enumerada en el décimo segundo considerando de la presente resolución se advierte que el área materia de solicitud **constituiría un predio rústico**, razón por la cual y en mérito a la normativa glosada en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 298-2014/SBN-DGPE-SDDI de 18 de marzo de 2014 recibido por el Gobierno Regional de Lima el 21 de marzo de 2014, según el cual se solicitó nos informe si “el predio” se encuentra incluido en algún procedimiento de formalización a su cargo (fojas 97). Cabe precisar que lo solicitado por el aludido oficio fue reiterado mediante Oficio N° 673-2014 del 09 de mayo de 2014 y recibido el 14 de mayo de 2014 (fojas 100)”. (Énfasis agregado)

25. Que, asimismo, del estudio de “la Resolución” se advierte que la declaración de improcedencia de la solicitud de Venta Directa de “el predio”, se fundamentó en lo siguiente:

"18. Que, en virtud de lo informado por el Gobierno Regional de Lima, ha quedado corroborado que "el predio" constituye un predio rústico al encontrarse en la zona rural catastrada del Valle de Mala, razón por la cual dicho Gobierno Regional es la entidad pública competente para llevar a cabo de oficio y de manera progresiva el procedimiento de formalización y titulación de éste, de conformidad con la normativa glosada en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución,

19. Que, en virtud de lo expuesto, esta Superintendencia no es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de "el predio", siendo el competente el Gobierno Regional de Lima, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada".

26. Que, al respecto, se debe señalar que el artículo 11° del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 – Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal y Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, prescribe que:

"Los poseedores de un predio rústico de propiedad del Estado, destinado integralmente a la actividad agropecuaria, que se encuentren en posesión del predio por un plazo no menor a un (01) año, podrán regularizar su situación jurídica cumpliendo los requisitos establecidos en la presente norma; siempre que dicha posesión se hubiera efectuado hasta antes de la entrada en vigencia del presente reglamento.

El procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad del Estado se inicia de oficio y de manera progresiva, en las Unidades Territoriales que el COFOPRI determine y programe".

27. Que, asimismo, el numeral 1.1) del artículo 1° del Decreto Supremo N° 056-2010-PCM precisa la transferencia a favor de los Gobiernos Regionales de la función de formalización y titulación de **predios rústicos, de tierras eriazas habilitadas al 31 de diciembre de 2004**, asumidos de manera temporal y excepcional por COFOPRI en virtud del Decreto Legislativo N° 1089. En tal sentido, el procedimiento de formalización y titulación de predios rústicos de propiedad estatal, forma parte de aquellos en los que se ha hecho efectiva la transferencia de funciones a favor del Gobierno Regional de Lima.

28. Que, en ese orden, resulta imperioso que para efectos de transferencia de competencia al Gobierno Regional respecto a la disposición de "el predio" y declarar la improcedencia de avocamiento en virtud del literal g) del artículo 14° de la Ley N° 29151 – Ley.

29. General del Sistema Nacional de Bienes Estatales³, en primer lugar se deberá determinar si el mismo ostenta la condición "de rústico" o "rural" o "tierra eriaza habilitada", debiendo contar entonces con documento cierto que acredite y señale indubitablemente el mismo, máxime si "el administrado" alega que no obra en el expediente acto administrativo alguno.

30. Que, así, de la revisión de autos a folios 101 a 102 se advierte el Oficio N° 097-2014-GRL/GRDE/DIREFOR/ALLA de fecha 04 de junio de 2014 (S.I N° 11639-2014), mediante el cual la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima informa que:

"(---)

El predio de 1.2769 ha (12.769m²), ubicado en el Anexo de San Vicente de Aspita, distrito de San Cruz de Flores, provincia e Cañete, departamento de Lima; **se encuentra en zona no catastrada**, no se tiene solicitudes sobre adjudicación de terrenos eriazos en dicha área. Predio que podría acogerse al proceso de Formalización, siempre y cuando reúna los requisitos de formalización y titulación establecidos en el artículo 12 del Título II del Decreto Supremo N°032-2008-VIIVEDA – Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089. De conformidad con el art. 3° del D. Legislativo N° 1089 señala que "las acciones de formalización de la propiedad se iniciarán de oficio y de manera progresiva" (las cuales se efectuarán sobre las jurisdicciones que el Gobierno Regional por intermedio de la DIREFOR previamente determine o programe; concordante con lo establecido en los artículos 11° y 39° del Decreto Supremo 032-2008-VIVIENDA, los cuales regulan que el Procedimiento de Formalización de Predios Rústicos sobre Propiedad del Estado y Propiedad de Particulares, se inicia de oficio de manera progresiva".

³ Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Artículo 14°.- Funciones y Atribuciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

g) Sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.



RESOLUCIÓN N° 181-2017/SBN-DGPE

31. Que, asimismo, a folios 103 a 118 se tiene el Oficio N° 1566-2014-GRL/SG de fecha 15 de julio de 2015 (S.I. N° 14970-2015), mediante el cual el Gobierno Regional adjunta el Informe N° 149-2014-GRL-GDE-DIREFOR-ALLA (Exp. N° 00824356) y señala:

"(---)

- a. El área en consulta corresponde al predio de 1, 2769 Ha., ubicado en el anexo de San Vicente de Azpitia del distrito de Santa Cruz de Flores, el cual es solicitado en compra venta directa por el Sr. Jefferson Evans García Seminario Rodríguez ante la Superintendencia nacional de Bienes Estatales –SBN.
- b. Revisado el plano perimétrico y desarrollado los valores de coordenadas UTM consignadas en el cuadro técnico generándose la poligonal resultante y realizada la Georreferenciación con la Base Gráfica del Proyecto de Vuelo 030 mala, se verifica que el predio consultado se encuentra colindante a zona catastrada de predios rurales del Sector de Azpitia del Valle de Mala, sin embargo, dicho predio no cuenta con unidad catastral.
- c. De la revisión del sistema de trámite documentario de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural- DIREFOR, no se ubica alguna solicitud presentada por el Sr. Jefferson García Seminario, asimismo, del archivo gráfico de solicitudes de procedimientos TUPA no se advierte superposición del predio en consulta con otras áreas solicitadas.
- d. Así también la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural, de acuerdo a sus competencias en saneamiento de predios rurales al amparo de lo dispuesto en la Ley N° 27867 Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, no tiene programada realizar acciones de formalización en dicho sector del Valle de Mala.

Conclusiones y recomendaciones:

El predio en consulta, corresponde a una extensión de 1,2769 Ha., localizada en el Sector Azpitia del distrito de Santa Cruz de Flores de la provincia de Cañete.

El predio en consulta no cuenta con unidad catastral asignada, sin embargo se encuentra en zona rural de área catastrada del Valle de mala, así también se encuentra comprendido dentro del ámbito de solicitudes de trámites TUPA gestionados ante la DIREFOR y que de acuerdo al sistema de trámite documentario no se encuentra solicitud alguna presentada por Jefferson García Seminario respecto a formalización del predio en consulta".

32. Que, así las cosas, si bien ambos Oficios señalan que "el predio" se encuentra se encuentra ubicado colindante a zona catastrada de predios rurales del Sector Azpitia del Valle de Mala, es cierto también que dicho predio no cuenta con Unidad Catastral determinada, por lo que los pliegos en referencia resultan insuficientes para acreditar que en efecto "el predio" ostenta la "naturaleza rústica" que exigen las normas glosadas en los puntos 2.23 y 2.24, que faculta a los Gobiernos Regionales para de formalización y titulación de **predios rústicos, de tierras eriazas habilitadas al 31 de diciembre de 2004**, máxime si dicha disposición resulta limitativa y condicionante a un examen previo y cierto de la calidad del predio en contraparte a la finalidad de la SBN señalada en la Ley que a tener señala "la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es la responsable de ejecutar los actos vinculados a los bienes que se encuentran a su cargo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Reglamento y demás normas complementarias y conexas.

33. Que, por otro lado, si bien se advierte que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario habría realizado también la valoración de medios probatorios tales como a) La Partida N° 02572589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona N° IX- Sede Lima (folios 17); b) Copias legalizadas de recibos de pago de Impuesto Predial de los años 2012 y 2013 (folios 57 y 58); c) Escritura Pública de División, Participación y Adjudicación de Derechos otorgado por Jorge Eduardo García Seminario Rodríguez, María Teresa Rodríguez Marutech Vda de García Seminario y Elliott García Seminario Rodríguez (folios 74), tales no resultan idóneos para acreditar fehaciente o indubitadamente que el objeto de la solicitud de venta directa requerida por "el administrado" configura un "predio

rústico", en cuanto que en estricta observancia de artículo 195° de la Constitución Política del Perú⁴ concordante con el numeral 5) del artículo 9° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades⁵, se establece que los Gobiernos Locales son competentes para Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones, incluyendo la

34. zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial, es decir, el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, **el Esquema de Zonificación de Áreas Urbanas**, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial.

35. Que, en ese orden, advirtiéndose que a folios 118 a 119 del expediente elevado en apelación obra el escrito de fecha 02 de febrero de 2015 (S.I N° 02195-2015), mediante el cual "el administrado" presenta el Certificado de Parámetros Urbanístico y Edificatorios N° 013-2013-CPUE/GDU/MDSCF expedido por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz de Flores respecto de "el predio", de cuyo contenido se advierte: **"Zonificación: Residencial Paisajística, Usos Permisibles: Vivienda Unifamiliar, Casa Huerta"**; la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal determina que el pronunciamiento emitido por la SDDI resulta inconsistente y omisiva respecto a la tramitación del presente procedimiento, en tanto que no se ha cumplido con meritar de forma integral la documentación obrante el expediente y la documentación presentada por "el administrado" de forma oportuna pues esta evidenciaría objeción respecto a la determinación de la naturaleza rústica o urbana de "el predio" en contraste con la decisión que asume la SDDI.

36. Que, en otros términos, esta Dirección verifica que el "Certificado de Parámetros Urbanístico y Edificatorios N° 013-2013-CPUE/GDU/MDSCF" no ha sido objeto de pronunciamiento por parte de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, pues si bien no se cuenta con documento o medio probatorio que establezca que el objeto de la venta directa supone un "predio rústico" más allá de encontrarse colindante a la zona rústica del Valle de Mala, sí se advierte la existencia de un documento que determina que el predio cuenta con **zonificación residencial**, por lo que previo a declarar la improcedencia liminar del pedido de venta directa y adjudicar la competencia al Gobierno Regional para formalización y titulación de predios rústicos, de tierras eriazas habilitadas al 31 de diciembre de 2004 en virtud del Decreto Legislativo N° 1089, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario debió cumplir con agotar y ejecutar las acciones tendientes a causar certeza sobre el cumplimiento del requisito de la naturaleza del predio, debiendo cursar los oficios correspondientes al órgano competente a efectos de verificar si "el predio" cuenta con esquemas urbanos o rurales, realizando una correcta calificación y evaluación de la solicitud presentada y posterior emisión de una resolución o pronunciamiento válido fundado en derecho y acorde a Ley.

37. Que, en consecuencia, resulta concluyente para la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal que "la Resolución" cuestionada fue expedida en contravención al **Principio de Impulso de Oficio que exige** a las autoridades el deber de dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias (numeral 1.3) del artículo IV del "TUO de la LPAG"), al Principio de Verdad Material que impone a la

* CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ

Artículo 185.- Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. Son competentes para: 1. Aprobar su organización interna y su presupuesto. 2. Aprobar el plan de desarrollo local concertado con la sociedad civil. 3. Administrar sus bienes y rentas. 19 Artículo modificado por el Artículo Único de la Ley N° 28607, publicada el 04 Octubre 2005 en el diario oficial El Peruano. En el texto anterior decía: "Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Las municipalidades de los centros poblados son creadas conforme a ley. La estructura orgánica del gobierno local la conforman el Concejo Municipal como órgano normativo y fiscalizador y la Alcaldía como órgano ejecutivo, con las funciones y atribuciones que les señala la ley. Los alcaldes y regidores son elegidos por sufragio directo, por un periodo de cuatro (4) años. Pueden ser reelegidos. Su mandato es revocable e irrenunciable, conforme a ley". 58 La Constitución 4. Crear, modificar y suprimir contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos municipales, conforme a ley. 5. Organizar, reglamentar y administrar los servicios públicos locales de su responsabilidad. 6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial. 7. Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local. 8. Desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, transporte colectivo, circulación y tránsito, turismo, conservación de monumentos arqueológicos e históricos, cultura, recreación y deporte, conforme a ley. 9. Presentar iniciativas legislativas en materias y asuntos de su competencia. 10. Ejercer las demás atribuciones inherentes a su función, conforme a ley.

⁴ LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, LEY N° 27972
ARTÍCULO 9°.- ATRIBUCIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL
Corresponde al Concejo Municipal:

"5. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial"



RESOLUCIÓN N° 181-2017/SBN-DGPE

autoridad administrativa competente el deber de verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual se deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas (numeral 1.11) del artículo IV del "TUO de la LPAG").

38. Que, en consecuencia, lo antes expresado lleva a que la motivación de "la Resolución" sea a todas luces aparente⁶, contraviniendo el principio del debido procedimiento señalado en el inciso 1.2) del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que establece *que los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo (...) a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.*

39. Que, el artículo 8° del "TUO de la LPAG" define al acto administrativo válido como aquel dictado conforme al ordenamiento jurídico.

40. Que, en ese sentido, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 10° del "TUO de la LPAG" es una causal de nulidad de pleno derecho de los actos administrativos, la contravención a la Constitución, a las leyes o las normas reglamentarias; asimismo, el artículo 211.2° señala que la nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que será invalidado; además, de la declaración de nulidad, resolverá sobre el fondo del asunto, de contarse con los elementos suficientes para ello. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, dispondrá la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo.

41. Que, por lo antes expuesto, atendiendo a que "la Resolución" fue expedida contraviniendo el Principio de Impulso de Oficio, el Principio de Verdad Material y debido procedimiento en su contenido de debida motivación, corresponde a esta Dirección declarar su nulidad de pleno derecho, debiendo retrotraerse el procedimiento para que se realice una nueva calificación y evaluación respecto a la naturaleza de "el predio" y la determinación del órgano competente para conocer su disposición, bajo los criterios arriba expuestos.

42. Que, respecto al segundo agravio, si bien "el administrado" señala contravención a la Ley N° 29151, el Decreto Supremo N° 007-2008-EM y la Directiva N° 006-2014-SBN, en tanto se habría cumplido con los requisitos señalados para la venta directa de "el predio", en la medida en que se ha declarado la nulidad de "la Resolución", no corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estadal pronunciarse por los argumentos expuestos, en tanto que tal pronunciamiento se encuentra sujeto a una calificación y evaluación por la Subdirección competente, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.6 de "la Directiva".

43. Que, finalmente, se deberá determinar la existencia de responsabilidad en la expedición de "la Resolución", en aplicación del numeral 11.3 del artículo 11° del "TUO de la LPAG".

⁶ EXP. N° 1744-2005-PA/TC: "Inexistencia de motivación o motivación aparente.- En primer lugar, parece fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico".

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 1°.- Declarar la nulidad de la Resolución N° 042-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de enero de 2016 en el extremo que declaró improcedente la solicitud venta directa presentada por Jefferson Evans García Seminario Rodríguez, debidamente representado por Rita Luisa del Socorro Castro Larrea, respecto del área de 1 2769,00 m², ubicado en el Sector de Azpitia, distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete, departamento de Lima, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la Partida N° 02572589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete-Zona Registral N° IX-Sede Lima, signada con CUS N° 28738, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por las consideraciones antes expuestas.

Artículo 2°.- Retrotraer el procedimiento de Venta Directa signado bajo el Expediente N° 297-2014/SBNSDDI, con la finalidad que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario realice una nueva calificación y emita un nuevo pronunciamiento conforme a Ley, de acuerdo a los considerandos antes expuestos.

Artículo 3°.- Se deberá determinar la existencia de responsabilidad en la expedición de la Resolución N° 042-2016/SBN-DGPE-SDDI, en aplicación del numeral 11.3 del artículo 11° del TUO de LPAG.

Regístrese y comuníquese.-



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