



RESOLUCIÓN N° 028-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 15 de marzo de 2018

Visto, el Expediente N° 468-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por el señor **HEYSEN OYARCE SILVA**, en adelante "el administrado", contra la Resolución N° 798-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2017, por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, declaró improcedente la solicitud de venta directa del predio de 233 915,68 m² ubicado al sur de Lima, colindando con la urbanización Balneario de Santa María y la avenida Terramar, distrito de Santa María, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12722313 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 55379, 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 26 de enero de 2018 (S.I. N° 02623-2018) "el administrado" interpuso recurso de apelación contra "la Resolución", bajo los siguientes argumentos que modo de resumen se presentan a continuación:

Primero.- Estando el escrito presentado el 22 de noviembre de 2017 (S.I. N° 40771-2017) por la Academia de la Magistratura y citado en el considerando once de "la Resolución", el mismo no ha sido trasladado a "el administrado", contraviniendo el Principio del Debido Procedimiento, que garantiza su derecho a refutar los cargos imputados, exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios.

Segundo.- Alega no haber sido notificado para estar presente en la Inspección Técnica del día 03 de octubre de 2017 (Ficha Técnica N° 0201-2017/SBN-DGPE-SDDI), realizada sobre "el predio", contraviniendo el Principio del Debido Procedimiento.

Tercero.- Señala no haber adjuntado a la notificación de "la Resolución" copia de: i) S.I. N° 40771-2017, y ii) Ficha Técnica N° 201-2017/SBN-DGPE-SDDI, documentos que sirvieron de fundamento para que se emita la misma, contraviniendo Principio del Debido Procedimiento, y el numeral 6.2. del artículo 6 del TUO del LPAG.

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 15 de enero de 2018, ante lo cual "el administrado" interpuso recurso de apelación el 26 de enero 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.

10. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "el administrado", quien argumenta que se ha vulnerado el Principio del Debido Procedimiento al: i) No habersele corrido traslado del escrito presentado por la Academia de la Magistratura presentado el 22 de noviembre de 2017 (S.I. N° 40771-2017); ii) No fue notificado para estar presente en la Inspección técnica realizada el día 03 de noviembre de 2017 a "el predio" recogida en la Ficha Técnica N° 201-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, iii) No haberse adjuntado en la notificación de "la Resolución" la S.I. N° 40771-2017 y la Ficha Técnica N° 201-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2017.



RESOLUCIÓN N° 028-2018/SBN-DGPE

De los requisitos para la venta directa bajo la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”

11. Que, mediante escrito presentado el 27 de junio de 2017 (S.I. N° 20679-2017), el señor Oyarce Silva Heysen, en adelante “el administrado”, solicita la venta directa del predio de 233 915,68 m² ubicado al sur de Lima, colindando con la urbanización Balneario de Santa María y la avenida Terramar, distrito de Santa María, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12722313 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 55379, en adelante “el predio”. en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, 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.”. (El subrayado y el énfasis es nuestro).

13. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de “el Reglamento”, deberá de determinarse si “el predio” constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

14. Que, a su vez, el artículo 77° del “Reglamento” regula entre otras causales de compraventa directa, las siguientes:

“(…)

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 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 indubitadamente 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.”. (El énfasis es nuestro)

15. Que, conforme se desprende de la norma anteriormente citada, los requisitos principales para acceder a la venta directa de un bien de dominio privado de libre disponibilidad y de propiedad del Estado bajo la causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”, son: i) la delimitación de la totalidad de “el predio” por obra civil de carácter permanente; y, ii) la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010. Debiendo concurrir ambas características para acceder a la venta directa.



16. Que, como parte de la calificación la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante "la SDDI", elaboró el Informe Preliminar N° 330-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de noviembre de 2017, el cual concluyó que:

"(...)

IV.- CONCLUSIÓN:

- 4.1 "El administrado" **Sr. OYARCE SILVA HEYSEN**, ha solicitado la compra venta directa por la causal "d", respecto de "el predio" que cuenta con un área gráfica de **233 915,68 m² (23.3915 has)** área que fue materia de evaluación en el presente informe.
- 4.2 Del análisis realizado se concluye que **"el predio" ES DE TITULARIDAD DEL ESTADO ADMINISTRADO POR LA SBN.**
- 4.3 De la búsqueda catastral indica que "el predio" **SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA N.º 12722313, asignado con el CUS 55379.**
- 4.4 De la revisión a otras bases gráficas no existe superposición.
- 4.5 De la imagen mostrada se concluye que "el predio" no se encuentra cercado ni con construcciones.
- 4.5 Finalmente, de la zonificación de "el predio" Plano de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana, ordenanza n.º 620-MML, Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Santa María del Mar Área de Tratamiento Normativo I y IV aprobado con ordenanza n.º 1086-MML del 18.10.07, publicada el 26.10.07, informa que **"el predio" cae sobre zonificación ZHR (Zona de Habilitación Recreacional).**
- 4.6 Se concluye de la ficha técnica n.º 0201-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03.10.2017, que "el predio" solicitado (CUS 55379), **se encuentra libre de ocupación y no tiene cerco perimétrico**, presenta relieve ondulado y un tipo de suelo arenoso."



17. Que, del Informe Preliminar realizado por "la SDDI", se advierte que "el predio" se encuentra libre de ocupación y no tiene cerco perimétrico, es decir, no cumpliría con estar delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente conforme lo estipulado en la causal invocada. Debiendo indicarse, que el referido informe se sustenta en la Ficha Técnica N° 020-2017/SBN-DGPE-SDDI y la revisión de imágenes de CONIDA DS_PER.201703071506576_PS1_w077S12_002239-PS.

18. Que, ahora bien, el artículo 6.5 de "la Directiva", establece en su cuarto párrafo respecto de la calificación sustantiva del procedimiento:

"Si la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa invocada o el predio no es de libre disponibilidad, la unidad orgánica competente **de la entidad declara la improcedencia** de la solicitud y dará por concluido el procedimiento notificado dicha decisión al solicitante." (El énfasis es nuestro).

19. Que, ahora bien, "el administrado" argumenta que "la Resolución" vulnera el Principio del Debido Procedimiento, en primer lugar al no habersele trasladado el Oficio N° 226-2017/SBN-AMAG/DG presentado el 22 de noviembre de 2017 (S.I. N° 40771-2018) por la Academia de la Magistratura, en adelante "la Academia", quien solicita se declare la inadmisibilidad del pedido de venta directa en evaluación, bajo los argumentos expuestos en el considerando décimo primero de "la Resolución".

20. Que, es de precisar, que "la Directiva" contempla en su artículo 6.9.2. que la oposición al procedimiento de venta directa puede ser planteada por terceros que consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, únicamente dentro de los diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada en el periódico de mayor circulación de la región y el Diario Oficial "El Peruano", acto que se realiza una vez comunicada la conformidad de la venta al solicitante y posterior a la determinación del valor de "el predio", es decir,



RESOLUCIÓN N° 028-2018/SBN-DGPE

superada la etapa de calificación sustantiva del procedimiento. Trasladándose al solicitante la oposición a fin de que presente sus descargos.

21. Que, por lo que, estando el oficio presentado por "la Academia" fuera de los alcances señalados en "la Directiva" para la oposición al procedimiento de venta directa, en el considerando décimo sexto de "la Resolución" se consignó que carece de objeto que la SDDI se pronuncie por los argumentos presentados por "la Academia", por lo cual no correspondía realizarse el traslado de su escrito a "el administrado", estando que a la fecha no se había superado la etapa de calificación sustantiva del pedido, quedando así desvirtuado este primer punto.

22. Que, más aun, debe tomarse en cuenta, que el traslado del oficio presentado por "la Academia" y una posible respuesta por parte de "el administrado", no tendría implicancia en la evaluación del procedimiento, estando que esta primera parte de su subsume en el cumplimiento de los requisitos establecidos en la causal invocada.

23. **Inspección técnica y el uso de imágenes satelitales**

23. Que, en un segundo punto, "el administrado" señala no haber sido notificado para ser parte de la inspección técnica a "el predio" realizada el día 03 de noviembre de 2017 recogida en la Ficha Técnica N° 201-2017/SBN-DGPE-SDDI.

24. Que, sobre este punto, debe aclararse que "la Directiva" en su artículo 6.4 señala "Si la solicitud 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 para comprobar el supuesto en que se sustente la solicitud** u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento (...)" (el énfasis es nuestro), indicando para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77 de "el 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.

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial." (El énfasis es nuestro).

25. Que, como parte de la calificación, ya se indicó "la SDDI", elaboró el Informe Preliminar N° 330-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de noviembre de 2017, el mismo que se realizó en base de la documentación presentada por "el administrado", así como la información con la que cuenta esta Superintendencia, debiendo determinar, si la solicitud cumple o no con los requisitos establecidos para la causal d) del artículo 77 de

“el Reglamento”, esto es que el área de “el predio” se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente y que esta delimitación restrinja el acceso de manera efectiva.

26. Que, como lo faculta “la Directiva”, “la SDDI” a fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos de la causal invocada puede utilizar bases gráficas e imágenes disponibles en nuestros archivos, no siendo necesario realizar en todos los casos la inspección técnica a “el predio” como parte del pedido de venta directa, sino que podrá apoyarse en la información ya existente. Por lo que, como lo se señala en el Informe Preliminar N° 330-2017/SBN-DGPE-SDDI, en el punto 3.3. Otras bases gráficas consultadas:

“(...)

3.3.8.-No obstante a toda la revisión mencionada **se pone de conocimiento que se encontró la ficha técnica n.º 0201-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03.10.2017, de una inspección de campo en la que se informa que “el predio” solicitado CUS 55379, se encuentra libre de ocupación y no tiene cerco perimétrico**, presenta relieve ondulado y un tipo de suelo arenoso. Asimismo, se precisa que el predio colinda por el lado Oeste con una urbanización que tiene los servicios básicos de agua, luz y otros, teniendo de por medio la Av. Terramar. (...)” (El énfasis es nuestro)

27. Que, asimismo, “la SDDI” en el punto 3.4 De la documentación presentada, señala:

“(...)

- Se procedió a la revisión de imágenes de CONIDA DS_PER1_201703071506576_PS1_W077S12_002239_PS. Se observa que no existe ocupación en “el predio”.

Al respecto, la Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial, CONIDA, es el órgano rector de las actividades Espaciales en el Perú y Sede de la Agencia Espacial del Perú, cuyo convenio con esta Superintendencia, nos permite tener acceso a información satelital de observación de la tierra (geotecnologías espaciales), que nos puedan ayudar a observar el estado de una determinada área geográfica.

28. Que, como lo señala “la Directiva”, la determinación del cumplimiento de los requisitos de la causal d) de venta directa, puede ser apoyada con diversas bases e imágenes obtenidas por esta Superintendencia, siendo que del uso de información satelital se determinó que “el predio” se encontraría libre de ocupaciones, como se observa de la imagen en la página 05 del Informe Preliminar N° 330-2017/SBN-DGPE-SDDI. Debiendo reiterarse que al momento de la evaluación de la solicitud de venta directa, existía en los archivos de esta Superintendencia la Ficha Técnica N° 201-2017/SBN-DGPE-SDDI que recoge la inspección técnica realizada al predio de propiedad del Estado registrado con CUS N° 55379 materia de solicitud, descartando que esta inspección se realizó dentro del pedido de venta directa presentado por “el administrado”, por ello, que el mismo no fuera puesta de conocimiento del mismo, más aun cuando “la Directiva” no contempla que el solicitante sea parte de las inspecciones realizadas sobre el bien materia de venta directa, desvirtuando de esta manera lo señalado por “el administrado”.

De la notificación de los documentos que sirvan de motivación del acto administrativo

29. Que, como tercer punto, “el administrado” argumenta que no se adjuntado en la notificación de “la Resolución” la S.I. N° 40771-2017, correspondiente al Oficio N° 226-2017/SBN-AMAG/DG presentado el 22 de noviembre de 2017 presentado por “la Academia” y la Ficha Técnica N° 201-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre





RESOLUCIÓN N° 028-2018/SBN-DGPE

de 2017, contraviniendo lo señalado en el numeral 6.2 del artículo 6 del "TUO de la LPAG".

30. Que, es indicado en el numeral 6.2 del artículo 6 del "TUO de la LPAG", respecto de la Motivación del acto administrativo, el mismo: "Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituya parte integrante del respectivo acto. **Los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo.**" (El énfasis es nuestro).

31. Que, en este punto, es preciso realizar un análisis de los documentos que hayan servido de sustento argumental, es decir que hayan alimentado la formación del acto administrativo venido en apelación, pues va a permitir el conocimiento por parte de "el administrado" de la justificación de lo decidido por esta Administración, debiendo haber sido los mismos notificados conjuntamente con "la Resolución".

32. Que, debe precisarse que Ficha Técnica N° 201-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2017, no puede ser considerado como un documento que haya coadyuvado a la formación de la voluntad contenida en "la Resolución", constituyendo este documento, una de las fuentes que a modo de consulta se revisó al momento de la evaluación de la solicitud, siendo las conclusiones arribadas en el Informe Preliminar N° 330-2017/SBN-DGPE-SDDI determinantes para la formación del acto administrativo. Siendo este Informe Preliminar citado en "la Resolución" y notificado a "el administrado" conforme consta de la Notificación N° 02312-2017-SBN-SG-UTD realizada el 15 de enero de 2018, y obrante a fojas 32 del Expediente N° 468-2017/SBNSDDI, atendiendo así a la Motivación del acto administrativo recurrido por "el administrado".

33. Que, en ese tenor, respecto del Oficio N° 226-2017/SBN-AMAG/DG presentado el 22 de noviembre de 2017 (S.I. N° 40771-2017) presentado por "la Academia", ha quedado demostrado en los párrafos anteriores y advertido en "la Resolución" que el mismo no fue materia de valorización, careciendo de objeto que "la SDDI" se pronuncie respecto de los argumentos expuestos. Por lo que al no haber sido materia de análisis dentro de la solicitud, no constituye un documento que contenga pronunciamiento al pedido de "el administrado" emitido por la Administración, y nuevamente no constituye un documento que motive o alimente el acto administrativo contenido en "la Resolución", estando que esta Superintendencia ha cumplido con motivar debidamente su decisión, debiendo declararse infundado el recurso de apelación presentado por "el administrado".

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 el señor **HEYSEN OYARCE SILVA**, contra la Resolución N° 798-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de diciembre de 2017, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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