

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 039-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 02 de abril de 2018

Visto, el Expediente N° 295-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVA GENERACIÓN SANTA CLARA** representada por su presidente Miguel Ángel Estrella Córdor, en adelante "la administrada", contra la Resolución N° 045-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2018, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante "la SDDI", declaró improcedente su solicitud de venta directa respecto al predio de 172 172,07 m² ubicado entre la habilitación urbana denominada Asociación Hijos de Apurímac y terrenos de propiedad de la Comunidad Campesina Collanac, distrito Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN, en la partida N° 11426658 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 37298, 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

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



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".

4. Que, mediante escrito presentado el 06 de febrero de 2018 (S.I. N° 03864-2018) "la administrada" interpuso recurso de apelación contra "la Resolución", bajo los siguientes argumentos que modo de resumen se presentan a continuación:

Primer argumento: En ningún extremo del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" se ha establecido como requisito sine qua non que "el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquél" y nunca fue advertido por "la SDDI" para ser subsanado por "la administrada", incurriéndose en violación del principio de predictibilidad o de confianza legítima, que de ser el caso, correspondía a "la SDDI" verificar los hechos invocados y cumplir con el Principio de Veracidad.

Segundo argumento: "La administrada" señala que "la SDDI" prefirió aplicar el numeral 6.4 de la Directiva N° 006-2014-SBN, interpretando que la inspección de campo procede sólo si después de revisada la documentación con la cual se pretende acreditar la causal invocada se ha podido determinar el cumplimiento de los requisitos formales requeridos. Sin embargo esta afirmación vulnera el debido procedimiento administrativo toda vez que "la administrada" la ofreció como medio probatorio, pedido garantizado en el artículo 166° de la Ley N° 27444. Al no proceder así, "la Recurrente" indica que se ha preferido una norma de menor jerarquía a la Ley.

Tercer argumento: "La administrada" alega que "la Resolución impugnada" tiene falta de congruencia entre lo peticionado y lo resuelto porque en ninguno de sus extremos ha desarrollado ni desvirtuado los fundamentos que sustentan su petición, amparada en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", lo cual contraviene el numeral 5.4 del artículo 5° del "T.U.O de la LPAG" e incurre en causal de nulidad prevista en el numeral 2 del artículo 10° del "T.U.O de la LPAG"; por lo cual exige sancionar a los responsables.

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 29 de enero de 2018, ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 06 de febrero 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.





RESOLUCIÓN N° 039-2018/SBN-DGPE

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. En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “la administrada”.

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

10. Que, mediante Carta Notarial N° 45825 presentada el 21 de marzo de 2016 (S.I. N° 06408-2016), “la administrada” solicita la venta directa de “el predio”, para lo cual invoca las causales a) y c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificado por Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA publicado el 3 de junio de 2012, en adelante “el Reglamento”.

11. Que, estando la evaluación preliminar en base de la documentación presentada, realizada por los profesionales de la SDDI, en el Informe Preliminar N° 0116-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de septiembre de 2017, con Oficio N° 1067-2016/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2016, se solicitó a “la administrada” cumpla con indicar la causal de venta directa invocada, puesto que señala la a) y la c), debiendo para cada causal presentar la documentación correspondiente, otorgándosele el plazo de quince (15) días hábiles.

12. Que, con escrito presentado el 01 y 02 de junio de 2016 (S.I. N° 14445-2016) (S.I. N° 14478-2016), “la administrada” presentó documentos con la finalidad de subsanar las observaciones advertidas, cabe indicar que no señala la causal bajo la cual invoca la venta directa de “el predio”, la cual fuera evaluada por “la SDDI” como se desprende del Informe de Brigada N° 54-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2017.

13. Que, mediante Oficio N° 2750-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de octubre de 2017, “la SDDI” da cuenta de la evaluación de la documentación presentada por “la administrada”, indicando que **no cumple con la causal c) al ser incompatible la zonificación con el destino que se pretende dar a “el predio” encausando su solicitud bajo la causal a)**, solicitándole así remitir documentación técnica, otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles.

14. 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).

15. 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.

16. Que, a su vez, el artículo 77° del “Reglamento” regula entre otras causales de compraventa directa, la siguiente:

“(…)

- a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.”

17. Que, ahora bien, “la administrada”, señala como primer argumento, que en ningún extremo del literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” se ha establecido como requisito sine qua non que “el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquél”; es decir, a través del predio del solicitante; situación que nunca fue observada por “la SDDI” para ser subsanada por “la administrada”, incurriéndose en violación del principio de predictibilidad o de confianza legítima, que de ser el caso, correspondía a “la SDDI” verificar los hechos invocados y cumplir con el principio de veracidad.

18. Que, es preciso indicar que del literal c) del punto 3.3 del Informe Preliminar N° 500-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2017, así como del gráfico inserto, se advierte que “el predio” tiene cuatro (4) accesos dos (2) de ellos a través del predio que ocupa “la administrada” y los otros dos (2) a través de la Parcela B y uno (1) a través del predio de la Comunidad Campesina de Collanac; debiendo indicarse que “la administrada” no presenta documentación que permita desvirtuar lo establecido en el mencionado informe, limitándose a una interpretación gramatical de parte. Por tanto queda desvirtuado el argumento esgrimido.

19. Que, como segundo argumento, “la administrada” señala que “la SDDI” prefirió aplicar el numeral 6.4 de la Directiva N° 006-2014-SBN, interpretando que la inspección de campo procede sólo si después de revisada la documentación con la cual se pretende acreditar la causal invocada se ha podido determinar el cumplimiento de los requisitos formales requeridos. Sin embargo esta afirmación vulnera el debido procedimiento administrativo toda vez que “la administrada” ofreció la inspección como medio probatorio, pedido garantizado en el artículo 166° de la Ley N° 27444. Al no proceder así, señala que se ha preferido una norma de menor jerarquía a la Ley.

20. Que, es de indicar, si bien es cierto “la administrada” ofreció como medio probatorio la inspección de campo, debe indicarse por otro lado, que “la SDDI” debe atenerse a las normas vigentes, entre las que se encuentra el numeral 6.4 de la Directiva N° 006-2014-SBN, que es norma que regula en forma específica el procedimiento de venta directa. En ese sentido, carece de fundamento lo expuesto.

21. Que, como último argumento, “la administrada” alega que “la Resolución” tiene falta de congruencia entre lo peticionado y lo resuelto, porque en ninguno de sus extremos ha desarrollado ni desvirtuado los fundamentos que sustentan su petición, amparada en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, lo cual contraviene el numeral 5.4 del artículo 5° del “T.U.O de la LPAG” e incurre en causal de nulidad prevista en el numeral 2 del artículo 10° del “T.U.O de la LPAG”; por lo cual exige sancionar a los responsables.

22. Que, sobre este punto “la SDDI” verificó la concurrencia de los requisitos establecidos por los literales a) y c) del artículo 77° de “el Reglamento”, y que al no ser acreditados, “la SDDI” se pronunció sobre dicha carencia, haciendo innecesario el pronunciamiento sobre el resto de argumentos propuestos por “la Recurrente”. Esto ocurrió con el literal a) del artículo 77° de “el Reglamento” porque se constató otros accesos a “el predio” y respecto a la causal c) del artículo 77°, el uso a que está destinado “el predio” no es compatible con lo establecido en la zonificación PTP (Protección y





RESOLUCIÓN N° 039-2018/SBN-DGPE

Tratamiento Paisajístico). De ello es posible decir que la ocupación no coincide con la zonificación de "el predio" ya que presenta zonificación "PTP – Protección y Tratamiento Paisajista", destinado únicamente para la ejecución de proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajístico y de protección y seguridad física; así como las constancias de posesión y otros documentos presentados por "la Recurrente" han sido emitidas entre los años 2014 y 2015, no acreditándose la posesión de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010. En ese sentido, debe desestimarse el argumento esgrimido.

23. Que, es tanto como se advierte del contenido del Oficio N° 2750-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de octubre de 2017, debidamente notificado el 20 de octubre de 2017, da cuenta de la calificación sobre la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", señalando expresamente:

"En ese sentido, de conformidad con lo indicado en el literal j.6 de la Directiva N° 006-2014/SBN, la causal c) exige la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida; y siendo que, "el predio" se encuentra en zona de Protección y Tratamiento Paisajista el uso no es compatible con el uso de vivienda. Por ello, en mérito a lo establecido en el artículo 75° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272², son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes "(...) Encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos." Razón por la cual, corresponde encausar el presente procedimiento y por tanto aplicar para la calificación al caso en concreto lo prescrito en la causal a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151.
(...)"

24. Que, lo antes indicado, fue consignado en el considerando décimo quinto de "la Resolución" venida en apelación, donde se señaló:

"(...)"

15. Que, esta Subdirección a través del Oficio N° 2750-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2017 (foja 376) en adelante "el Oficio", en mérito de los documentos descritos en el décimo tercer considerando de la presente resolución, informó a "la administrada" que respecto a los requisitos regulados para el cumplimiento de la causal c), corresponde acreditar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 y que el uso del predio sea compatible con la zonificación vigente; en ese sentido, se ha determinado que los documentos presentados han sido emitidos con posterioridad a la fecha señalada; y, que "el predio" cuenta con zonificación PTP Protección y Tratamiento Paisajista, la cual resulta incompatible al uso que "la administrada" viene realizando sobre el mismo (fines de vivienda)³; en ese sentido, se procedió a encausar de oficio su pedido

² Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016

³ De conformidad con lo señalado por "la administrada" en el escrito presentado el 21 de marzo de 2016 (S.I. N° 06408-2016)

en mérito al artículo 84 del "TUO de la Ley N° 27444"⁴ a la causal a) del artículo 77°; por lo que se requirió a "la administrada" lo siguiente: **i)** plano perimétrico del predio solicitado en venta directa con coordenadas UTM; y, **ii)** plano perimétrico del predio adquirido por su representada a la Comunidad Campesina de Collanac. (...)"

25. Que, por los argumentos esgrimidos, corresponde desestimar los argumentos esgrimidos, debiendo declararse infundado el recurso de apelación y 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 DE VIVIENDA NUEVA GENERACIÓN SANTA CLARA** contra la Resolución N° 045-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de enero de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, y dar por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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

⁴ **Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos**

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:
(...)

3. Encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.