

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCION 134-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 13 de noviembre de 2018

Visto, el Expediente N° 960-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACION DE PROPIETARIOS URBANIZACION COUNTRY CLUB BALNERIO DE SANTA ROSA I** representado por su presidente **Eduardo Chavez Miranda** (en adelante "la administrada"), interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 699-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de setiembre de 2018, (en adelante "la Resolución"), por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI") declaro improcedente la solicitud de la **VENTA DIRECTA** del área de área 74 334,95 m², ubicado a la altura del km. 43 de la Panamericana Norte (margen izquierda con dirección de Lima hacia Ancón) al Sureste del balneario de Santa Rosa entre la vía colectora C-18 y la Av. Bertello, en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; (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 en adelante el "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 Estatual 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

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

de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 20 de setiembre de 2018, bajo puerta, ante lo cual "la administrada" interpuso su recurso de apelación en fecha 02 de octubre de 2018 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante 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 de conformidad con lo establecido en el inciso k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA.

ANTECEDENTES

5. Que, mediante escrito presentado el 15 de noviembre de 2017 (S. I. N° 40072-2017), la Asociación de Propietarios Urbanización Country Club Balneario de Santa Rosa, representada por su presidente Eduardo Chavez Miranda solicita la venta directa de "el predio", bajo la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Eduardo Chavez Miranda; **2)** copia certificada de la partida N° 01980734 del Registro de personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima de la Zona Registral N° IX Sede Lima; **3)** copia simple de la partida N° 11803474 del Registro de Predios de la Oficina Registral N° IX Sede Lima; **4)** copia de la transferencia de posesión de bien suscrito por la Notaria Gonzales Bazán; **5)** memoria descriptiva suscrito en setiembre de 2017 por el ingeniero civil Gladys Meléndez Moncada; **6)** plano perimétrico y ubicación suscrito en setiembre de 2017 por el ingeniero civil Gladys Meléndez; y, **7)** un CD.

6. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").

7. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 397-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de mayo de 2018, en el que se determinó, entre otros:

" (...)

IV.- CONCLUSIONES:

De la evaluación técnica se desprende lo siguiente:

4.1 Respecto de su titularidad, "el predio" se encuentra inscrito a favor del **Estado**, en la Partida N° 11803474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 39821; el cual se encuentra afectado en uso a favor de la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, para destinarlo al desarrollo de fines institucionales.

4.2 Asimismo, "el predio" cuenta parcialmente con zonificación **OTROS USOS – OU** (Carting Club del Perú – Cartodromo Santa Rosa), en un área 72 319,18 m² (representa 97,29 %), parcialmente con zonificación **Protección y Tratamiento Paisajista – PTP**, en un área de 1 136,27 m² (representa el 1,53 %) y lo que resta cuenta con zonificación **Residencial de Densidad Media – RDM**, en un área 879,50 m² (representa el 1,18 %); conforme el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – distrito de Santa Rosa, aprobado mediante Ordenanza N° 1085 – MML del 18-10-07 publicada el 26-10-07.

4.3 Según obra en la Ficha Técnica N° 1128-2015/SBN-DGPE-SDS, realizada la inspección técnica en "el predio", con fecha 21 de setiembre de

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCION 134-2018/SBN-DGPE

2015, se observa que "el predio" no se encuentra cercado en su totalidad, solo parcialmente cercado en un 20 %, con construcciones pertenecientes al "Santa Rosa Golf Club", en estado de abandono (cancha de frontón cercada), así como la existencia de una piscina en deplorable estado de conservación.

4.4 Conforme lo visualizado en la imagen proporcionada por la Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial – CONIDA(DS_PHR1A_201604011541298_FR1_PX_W078S12_1106_032_04_PS), de fecha 01-04-2016 así como en la imagen del Google Earth, de fecha 09/2007; "el predio" se encuentra parcialmente ocupado (aproximadamente el 6,00 %).

4.5 Por otro lado, "el predio" se encuentra afectando en un área de 1 836,13 m² (representa el 2,47 %), la sección vial de la vía colectora denominada Acceso a Santa Rosa C-18, que tiene un ancho normativo de 30,00 m; esto es conforme el Plano SVM-1999 "Actualización del Sistema Vial Metropolitano", aprobada con la Ordenanza N° 341-2001, lo informado por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante S.I. N° 01000-2017 y el levantamiento de campo del eje de dicha vía, realizado el 20 de febrero de 2017, en marco de las labores realizadas por el equipo de Portafolio Inmobiliario, con fines de incorporar predios al Portafolio Inmobiliario de la SBN.

4.6 Conforme la base gráfica del Ministerio de Cultura, "el predio" se observa superpuesto en un área de 2 382,06 m² (representa el 3,20 %), con el ámbito del Sitio Arqueológico **Playa Chica - Sector 1**.

4.7 Sobre el ámbito de "el predio" se advierten las Solicitudes de Ingreso N° 07264-2014, N° 14128-2016, N° 15573-2010, N° 04942-2014, N° 11217-2014, N° 12089-2014, N° 13481-2015 y N° 03505-2016, el Proceso Judicial con Código N° 211-2017 y los Memorándum N° 1155-2016/SBN-PP y N° 0516-2016/SBN-DGPE-SDS.

(...)"

8. Que, en ese contexto se emite el Informe de Brigada N° 1026-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de setiembre del 2018 el mismo que señala:

"(...)"

- 3.1 Como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico. En el caso en concreto, "la administrada" se acoge a la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", de cuya lectura se advierten dos requisitos: **a)** posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros; requisitos fundamentales, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



- 3.2 En el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 397-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2018 (foja 27) según el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11803474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 12) con CUS N° 39821; ii) 1 836,13 m² (que representa 2,47 %) se encuentra en el ámbito de la sección vial de la vía colectora denominada Acceso a Santa Rosa C-18 conforme al Plano SVM -1999, que constituye un bien de dominio público²; razón por la cual no puede ser objeto de acto disposición alguno debiéndose declarar improcedente el pedido de venta directa; iii) 72 319,18 m² (que representa el 97,29 %) cuenta con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista - PTP y 1 136,27 m² (que representa el 1,53 %) cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM; iv) 2 382,06 (que representa el 3,20%), recae sobre el ámbito del sitio arqueológico Playa Chica – Sector 1; y, v) no se advirtió ocupación; no obstante se observa un cerco en un 20 % de "el predio", con construcción en estado de abandono (cancha de frontón) realizada por la Asociación Santa Rosa Golf Club, según la Ficha Técnica 1128-2015/SBN-DGPE-SDD del 21 de setiembre de 2015 (fojas 30), la cual se encuentra aportada al Sistema Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.
- 3.3 De acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar detallado en el considerando que antecede "el predio" no presenta ocupación alguna de acuerdo a la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión consignada en la Ficha Técnica N° 1128-2015/SBN-GO-JAR del 21 de setiembre de 2015 (foja 30), no obstante sí se advierte un cerco en un 20 % de "el predio" con construcciones en estado de abandono, que habrían sido construidas por la Asociación "Santa Rosa Golf Club" que no representa "la administrada"; por lo que se ha determinado que no se encuentra cercada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, ni presenta restricciones para su acceso.
- 3.4 En ese contexto, ha quedado demostrado que "el predio" no se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva (...)"

9. Que, por ello, se emite la resolución N° 699-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de setiembre de 2018 (en adelante, "la Resolución") con base en todo lo actuado por la SDDI se declaró improcedente el pedido de venta directa presentado por "la administrada".

10. Que, en consecuencia, "la administrada" en fecha 02 de octubre del 2018 interpuso su recurso de apelación (S.I. N° 36093-2018) bajo los siguientes argumentos que brevemente resumimos a continuación:

1. En el noveno considerando de la Resolución N° 699-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de setiembre de 2018, la señora Sub Directora (e) de Desarrollo Inmobiliario de la Superintendencia Nacional de bienes estatales – SBN utiliza el termino de que en lo referente a que las construcciones habrían sido construidas por parte de la Asociación Santa Rosa Golf Club.
Sobre el particular cabe precisar que es lamentable que una señora sub directora de la superintendencia nacional de bienes estatales – SBN utilice el términos "habría sido construida", pues esto denota un profundo desconocimiento del ordenamiento jurídico de nuestro país y el no reconoce el derecho fundamental previsto en el artículo 139, inciso 5) de la Constitución Política del Perú, referido a la debida motivación de las resoluciones, en tanto al resolver se debe de expresar las razones o justificaciones objetivas que los

² REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DEL SISTEMA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

Artículo 2.- De los términos

a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Constitución Política del Perú 1993

Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCION 134-2018/SBN-DGPE

llevan a tomar una determinada decisión. Esas razones, deben provenir no solo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso sino de los propios hechos debidamente acreditados en el trámite del proceso.

2. En la resolución N° 699-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de setiembre de 2018 NO se ha identificado a la denominada asociación "santa rosa golf club", por cuanto no se ha precisado su N° de registro único de contribuyente - RUC. En segundo lugar, tampoco se ha señalado el N° de partida electrónica del registro de personas jurídicas donde aparece inscrita la denominada asociación "Santa Rosa Golf Club". Por ende es una persona jurídica irregular, razón por la cual no aparece inscrita en el registro de personas jurídicas.

En conclusión, en la Resolución N° 699-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de setiembre de 2018, No se ha identificado a la denominada asociación " Santa Rosa Golf Club", contraviniendo de esta manera la observancia del debido proceso, en tanto el debido proceso administrativo supone, en toda circunstancia el respeto- por parte de la administración pública de todos los principio y derechos normalmente invocables en el ámbito de la jurisdicción común o especializada, a los cuales se refiere el artículo 139°, inciso 3) de la Constitución Política del Perú.

3. Que del informe preliminar N° 3397-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de mayo de 2018, se señala ... que tal como se aprecia en la imagen del *Google Earth*...

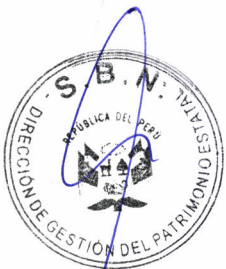
Así las cosas la sub dirección de desarrollo inmobiliario de la superintendencia nacional de bienes estatales – SBN, viene utilizando imágenes no oficiales para visualizar el predio, en tanto *Google Earth* es un programa informático que muestra un globo virtual.

4. El numeral 1.6. del artículo IV, aprobado por el decreto supremo número 006-2017-JUS-texto único ordenado de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece que "las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanadas dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecta derechos de terceros o el interés público", pero en este caso concreto para la SBN ha prevalecido la exigencia de aspectos formales.
5. El numeral 1.11 del artículo IV, aprobado por el decreto supremo número 006-2017-JUS texto único ordenado de la Ley N° 2744, Ley del Procedimiento Administrativo General establece que "En el procedimiento la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para ley aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas, pero en este caso concreto para la SBN las construcciones habrían sido construidas por parte de la asociación Santa Rosa Golf Club.
6. De otro lado, la SBN tampoco verifico plenamente los hechos por cuanto no ha señalado que el predio materia de análisis colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel, tal como lo establece el inciso a) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-



VIVIENDA reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en tanto por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, a) cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel.

7. En la referida ficha técnica, que es un documento que ha servido de fundamento a la decisión, tal como lo establece el artículo 6 del Decreto Supremo Número 006-2017-JUS – Texto Único Ordenado de la Ley n° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se señala como colindante del predio materia de análisis al Country Club Balneario de Santa Rosa, pese a ello al Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN, No ha cumplido con uno de sus deberes en el procedimiento administrativo consistente en encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier omisión de los administrados (en este caso concreto la omisión ha consistido en no efectuar la petición de conformidad con lo establecido en el inciso a) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA reglamento de la ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en tanto por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, a) cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel).
8. Finalmente señala que existe una grave contravención al debido proceso en sede administrativa ya que no existe una debida argumentación al emitir la resolución materia de apelación, y con ello la SDDI estaría obstaculizando el desarrollo económico de nuestro país.



Conforme a ello, mediante Memorando N° 3360-2018/SBN-DGPE-SDD la SDDI remitió el presente expediente administrativo, a fin de emitir la resolución correspondiente.

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

11. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 del “ROF de la SBN”, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.



12. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el inciso d) en el artículo 77° de “el Reglamento”.

13. Que, del citado artículo se advierten que deben concurrir dos requisitos fundamentales de manera conjunta: “a) posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; y, b) el ejercicio efectivo en el predio de actividad posesoria, debiéndose encontrar cercado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso a terceros”; el incumplimiento de alguna de ellas no dará lugar a la compra venta.

De los argumentos de “la administrada”

14. Que, del Informe de Brigada N° 1026-2018/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que el predio: “En el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 397-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2018 (foja 27) según el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11803474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 12) con CUS N° 39821; ii) 1 836,13 m² (que representa 2,47 %) se encuentra en el ámbito de la sección vial de la vía

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCION 134-2018/SBN-DGPE

colectora denominada Acceso a Santa Rosa C-18 conforme al Plano SVM -1999, que constituye un bien de dominio público³; razón por la cual no puede ser objeto de acto disposición alguno debiéndose declarar improcedente el pedido de venta directa; iii) 72 319,18 m² (que representa el 97,29 %) cuenta con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista - PTP y 1 136,27 m² (que representa el 1,53 %) cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media - RDM; iv) 2 382,06 (que representa el 3,20%), recae sobre el ámbito del sitio arqueológico Playa Chica - Sector 1; y, v) no se advirtió ocupación; no obstante se observa un cerco en un 20 % de "el predio", con construcción en estado de abandono (cancha de frontón) realizada por la Asociación Santa Rosa Golf Club, según la Ficha Técnica 1128-2015/SBN-DGPE-SDD del 21 de setiembre de 2015 (fojas 30), la cual se encuentra aportada al Sistema Nacional de Bienes Estatales - SINABIP".

Por ello, se advierte que el predio no cumpliría con lo estipulado en la norma que le sirve de sustento, ya que el bien no se encuentra debidamente cercado, ni tampoco se encuentra con obras civiles permanentes consolidada dentro del área de "el predio", requisito que no concurre en el presente caso.



15. Que, sin embargo, "la administrada" no ha señalado en su apelación, con respecto a la falta del cerco que delimite "el predio" o impida el ingreso de terceros a la posesión ya que toda vez, la posesión es una situación jurídica de hecho, que hace aparente la propiedad, sin embargo del presente caso no se advierte que dicho predio sea posesionado efectivamente por parte de "la administrada".

Identificación de la asociación "Santa Rosa Golf Club"

16. Que, con respecto a lo señalado por "la administrada", se debe tener en cuenta que la asociación en su escrito postulatorio no ha consignado su Registro de Contribuyente, más si se tiene, las copias certificadas de la partida N° 01980734 donde consta inscrita la personería jurídica de "la administrada".

17. Que, al respecto es menester señalar que, el acto jurídico administrativo está afectado por un vicio no trascendente, debiendo acá señalar lo estipulado en el artículo 14.2.3 que dice: "El acto emitido con infracción a las formalidades no esenciales del procedimiento, considerando como tales aquellas cuya realización correcta no hubiera impedido o cambiado el sentido de la decisión final en aspectos importantes, o cuyo incumplimiento no afectare el debido proceso del administrado". De lo señalado, se desprende que la omisión del número de la partida donde corre inscrita la personería jurídica de "la administrada" no afecta la decisión por parte de esta Superintendencia.



³ Reglamento De La Ley General Del Sistema Nacional De Bienes Estatales
Artículo 2.- De los términos

b) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Constitución Política del Perú 1993

Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

De la utilización de *google earth* en el procedimiento

18. Que, revisado los argumentos presentado por “la administrada”, señala que la SBN está utilizando información no oficial para visualizar “el predio”. Efectivamente, la utilización del mencionado programa ha servido para visualizar “el predio”, por las ventajas informáticas que ofrece

19. Que, sin embargo, se tiene que son las inspecciones oculares realizadas sobre “el predio” las que han determinado su estado actual, conforme se tiene de las conclusiones de la Ficha Técnica N° 1128-2015/SBN-DGPE-SDS la misma que fue emitida en merito a la constatación in situ de “el predio”, en la cual se advierte que el terreno está parcialmente cercado, con lo cual no se imposibilita la entrada de terceros a “el predio”, asimismo no se advierte obra civil de carácter permanente sobre el bien.

20. Que, por ello, dichas inspecciones tienen un alto valor probatorio los mismos que se encuentran conformes a lo señalado en el artículo IV del “T.U.O. de la L.P.A.G.” numeral 1.11 (Principio de verdad material), el cual señala que: “En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas”.

Contravención al principio de informalismo

21. Que, por otro lado, “la administrada” señala que dentro del procedimiento, su petición debió encauzarse al procedimiento de venta directa por la causal señalada en el artículo 77° inciso a)⁴, ello en mérito al principio de informalidad que rige al procedimiento administrativo.

22. Que, dicho principio tiene su aplicación en que el particular no pierda un derecho por el incumplimiento de un deber formal, con lo que obliga a la administración a optar por la solución más favorable para aquel, en el presente caso si bien no se advierte el pedido expreso manifestado por “la administrada”, es cierto que debe adecuarse el pedido a la norma que sea más favorable.

23. Que, ahora bien, esta Superintendencia solo se ha manifestado con respecto al pedido realizado por “la administrada”, y dado que conforme no se advierte que concurren los requisitos exigidos por ley para el otorgamiento excepcional de compra venta bajo la causal c), se debe tener en cuenta que ello no es un mero formalismo, sino expresa la intención de “la administrada”, sobre su intención de la compra venta de “el predio”.

24. Que, sin embargo, y conforme a lo expresado por “la administrada” debe dilucidarse lo requerido por esta, es decir evaluar si efectivamente esta encuadra su pedido a lo señalado en la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”

25. Que, así pues, la norma es clara al señalar, que procederá la compraventa directa de un predio estatal cuando el acceso al predio de propiedad del Estado, sea únicamente por el predio de “la administrada”, es decir sea evidente la falta de acceso al predio estatal

26. Que, conforme a la Ficha Técnica N° 1128-2015/SBN-DGPE-SDS, se tiene con respecto a “el predio” que: “(...)5. El ingreso es a través de la panamericana norte hacia la Urbanización Santa Rosa teniendo en todo el trayecto al predio la pista asfaltada (...)”. Aun más, del informe preliminar N° 397-2018/SBN-DGPE-SDDI se señala con respecto al predio que: “ii) 1 836,13 m² (que representa 2,47 %) se encuentra en el ámbito de la sección vial de la vía colectora

⁴ “Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

a) cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel. (...)”.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCION 134-2018/SBN-DGPE

denominada Acceso a Santa Rosa C-18 conforme al Plano SVM -1999 (...). Por lo que, se advierte que no concurre el requisito exigido en el artículo 77 inciso a), ya que "el predio" cuenta con acceso propio.

27. Que, en tal contexto, el principio de informalismo no debe ser interpretado de forma única a favor del administrado, si no en conexión con los demás principios, como el de buena fe procedimental, ya que del documento se advierte un claro pedido reiterativo por parte de "la administrada" de compra venta directa, sin adecuar su actuación a la norma que le sirve de sustento, debiendo tener en cuenta "la administrada" el principio fundante del derecho administrativo el Principio de Legalidad que se encuentra recogido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁵.

Falta de motivación de "la Resolución"

28. Que, se entiende por **motivación**, lo señalado en el Diccionario del español jurídico de la RAE, la: "*exposición de las razones o fundamentos en que se basa una decisión*" y, por **motivación del acto administrativo**, la "*obligación del órgano que adopta la decisión de incluir en ella una exposición sucinta de los hechos y fundamentos jurídicos en los que se basa*". Entonces, podemos inferir que la motivación se debe enmarcar no el *iter* mental de quien la emite, si no sobre los motivos (entendido como hechos) que justifica la decisión y encuentran respaldo en la norma vigente del ordenamiento jurídico.

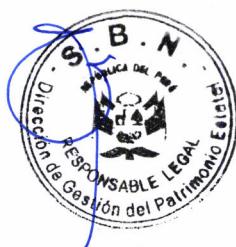
29. Que, asimismo, en relación con el referido Deber de Motivación, el Tribunal Constitucional ha establecido el siguiente criterio: "(...) La motivación supone la exteriorización obligatoria de las razones que sirven de sustento a una resolución de la Administración, siendo un mecanismo que permite apreciar su grado de legitimidad y limitar la arbitrariedad de su actuación". Líneas debajo de la misma resolución se señala: "De otro lado, tal motivación puede generarse previamente a la decisión – mediante los informes o dictámenes correspondientes – o concurrentemente con la resolución, esto es, puede elaborarse simultáneamente con la decisión. En cualquier caso, siempre deberá quedar consignada en la resolución"⁶.

30. Que, por ello, podemos señalar que el principio de debida motivación está ligado al principio de debido procedimiento ya que se constituye en un mandato imperativo a todas las entidades sin excepción alguna para que fundamenten sus actos administrativos de forma clara, en cualquier etapa del procedimiento, mediante una relación clara, concreta y directa de los hechos y las razones legales que justifican la adopción de las razones que dieron origen a sus actuaciones.

31. Que, de lo advertido en "la Resolución", esta se funda en base a los informes y fichas técnicas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones

⁵ "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"

⁶ Sentencia emitida por el Tribunal Constitucional con fecha 17 de febrero de 2005, en los seguidos de Acción de Amparo por doña Blethyn Oliver Pinto vs. Comandante General del Ejército (Exp. N° 4289-2004-AA/TC)



a cargo de esta Superintendencia, por ello, se tiene que "la Resolución" se encuentra ajustada a derecho y debidamente motivada por cuanto la doctrina admite que: *"Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)".*

Asimismo no se advierte del recurso administrativo presentado por "la administrada" prueba o argumento que desvirtué lo decidido por la SDDI, ya que presenta una argumentación aparente, por cuanto "la administrada" solo se ha limitado a transcribir párrafos de sentencias del tribunal constitucional y señalar normas, por lo que resulta inoficioso manifestar más sobre el mismo.



32. Que, finalmente, en el marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado "la Resolución", emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y "Directiva N° 006-2014/SBN"

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 improcedente el recurso de apelación interpuesto por **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS URBANIZACIÓN COUNTRY CLUB BALNEARIO DE SANTA ROSA I** representada por su presidente **Eduardo Chavez Miranda**, contra la Resolución N° 699-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2018, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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

⁷ FERRER, Jordi. "Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales". Isonomia. 2011 abril N° 34.