



## **RESOLUCIÓN N° 163-2018/SBN-DGPE**

San Isidro, 17 de diciembre de 2018

Visto, el expediente N° 311-2018/SBNSDDI, el **COLEGIO REGIONAL DE OBSTETRAS III LIMA - CALLAO** (en adelante, "el Recurrente"), representado por su decana, la obstetra Bertha Ruth Escalante Lazo; interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 952-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2018 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI (en adelante, "la SDDI"), que desestimó el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución N° 580-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018, la cual declaró improcedente su solicitud de venta directa del predio de 6 040,32 m<sup>2</sup>, ubicado al sureste del Balneario de Santa Rosa, frente a la avenida Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 13918748 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede 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, el artículo 218° del "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Legislativo N° 006-2017-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE (en adelante, "la DGPE") evaluar y 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).



4. Que, la Directiva N° 006-2014/SBN, "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN, establece el procedimiento administrativo para solicitar la compraventa directa de los predios estatales.

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

### ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, mediante Carta N° 0230-2018/CROIII-LC-D del 27 de marzo de 2018 (S.I. N° 10133-2018) (folio 1), "el Recurrente" solicitó la venta directa de "el predio", sin invocar ninguna causal establecida en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "el Reglamento"), al cual adjuntó documentación.

7. Que, con Informe Preliminar N° 560-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2018 (folio 40), "la SDDI" se determinó en el numeral 3.1, que si bien no se indicó el tipo de causal que sustentaba el pedido; sin embargo, rescata el hecho que "el Recurrente" indicó que se encontraba en posesión consolidada y continua, lo que implica que se trata de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", por establecerse dichos elementos en la norma. En este documento, se concluye lo siguiente:

#### **"IV.- CONCLUSIONES**

- 4.1 "El predio" corresponde al denominado "Sub Lote 1", inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 13918748 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, identificado con el Código Único SINABIP – CUS N° 108366, dispuesto para venta por subasta pública por Resolución N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04.08.2017 y retirado del proceso de la II Subasta Pública 2017 en mérito de la Resolución N° 636-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04.08.2017.
- 4.2 "El predio" se encuentra afectado en 4 063,55 m<sup>2</sup> que representa el 67.27%, con el proceso judicial de reivindicación en trámite (Exp. Judicial 1349-2013).
- 4.3 "El predio" no se ve afectado por derechos mineros vigentes titulados, Áreas Naturales Protegidas, comunidades campesinas, líneas de alta tensión, toda vez que se trata de una zona de expansión urbana consolidada.
- 4.4 De la evaluación de cambio físico y ocupación se ha verificado que "el predio" se encuentra en zona de expansión urbana, corresponde a dos ámbitos con continuidad física, el primero de mayor extensión (80% aprox.), en su interior se observa dos construcciones que podrían ser tipo vivienda techada que representaría el 5% aproximadamente en el resto se encuentra libre de ocupación y el segundo de menor área (20% aprox.), libre de ocupación completamente cercado, acorde con Ficha Técnica N° 0061-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20.02.2017.
- 4.5 "El predio" se encuentra en zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, de acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 619-2017-MML-GDU-SPHU y Plano N° 1194-Z-2017-MML/GDU/DC, con restricciones normativas para su ocupación e incompatible con otros usos.
- 4.6 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete, de acuerdo con la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la proporcionada por "la administrada".

8. Que, con Informe de Brigada N° 917-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018 (folio 51), concluye lo siguiente:

"(...)

#### **3.2. EVALUACIÓN DEL CASO CONCRETO**

"(...)

- 3.2.3. En mérito al Informe Preliminar señalado en el numeral 3.2.1 del presente informe, el 4 de agosto de 2017 se aprobó la venta por subasta pública de "el predio" mediante Resolución N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI; razón por la cual "el predio" no constituye un área de libre disponibilidad, en tanto no se concluya el procedimiento de venta por subasta pública; en consecuencia, la solicitud presentada por "la administrada" deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución. Siendo además que al haberse determinado la improcedencia no corresponde a esta Superintendencia pronunciarse sobre el cumplimiento de los requisitos formales de la causal de venta directa.





## **RESOLUCIÓN N° 163-2018/SBN-DGPE**

- 3.2.4. Sin perjuicio de lo expuesto, la causal invocada por "la administrada" (literal "c" del artículo 77° de "el Reglamento"), exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada. Por lo que deberá tener en cuenta que de acuerdo a la zonificación vigente "el predio" se encuentra en zonificación PTP – Zona de protección y tratamiento paisajista de conformidad con el artículo 8° de la Ordenanza N° 1085-MML, el cual prohíbe: "(...) la ocupación en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como en las áreas calificadas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física"; por lo que se concluye que la zonificación sobre la que recae "el predio" es incompatible al uso que "la administrada" pretende realizar sobre el mismo.
- 3.2.5. Por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

#### **IV. CONCLUSIÓN:**

- 4.1. Debe declararse IMPROCEDENTE la solicitud presentada por el COLEGIO REGIONAL DE OBSTETRAS III – LIMA – CALLAO, representado por su decana la Obstetra Bertha Ruth Escalante Lazo, mediante la cual solicitan la VENTA DIRECTA de un área de 6 040,32 m<sup>2</sup>, ubicado al sureste del Balneario de Santa Rosa, frente a la Avenida Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima".

**9.** Que, con Informe Técnico Legal N° 0687-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018 (folio 53), se indica lo siguiente:

#### **"3.4.- OBSERVACIONES LEGALES**

(...)

Sin perjuicio de lo expuesto, la causal invocada por "la Administrada" (literal "c" del artículo 77° de "el Reglamento"), exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada, por lo que deberá tener en cuenta que de acuerdo a la zonificación vigente "el predio" se encuentra en zonificación PTP – Zona de Protección y Tratamiento Paisajista de conformidad con el artículo 8° de la Ordenanza N° 1085-MML, el cual prohíbe "(...) la ocupación en áreas calificadas como zona de protección y tratamiento paisajista (PTP) así como en las áreas deberá promoverse proyectos de arborización recubrimiento vegetal tratamiento paisajista y de protección y seguridad física", por lo que se concluye que la zonificación sobre la que recae "el predio" es incompatible al uso que "la Administrada" pretende realizar sobre el mismo.

(...)

#### **5.1.- OBSERVACIONES TÉCNICAS**

Realizada la evaluación técnica respectiva, con los documentos presentados y la información con la que cuenta esta Superintendencia, de la comparación gráfica catastral del polígono (según el plano presentado por "la Administrada") con la Base Única SBN, se advierte que: i) Forma parte del ámbito mayor de extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13918748 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 108366, este se encuentra dispuesto para subasta pública mediante la Resolución N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4.08.2017; y, ii) cuenta con zonificación de protección y tratamiento paisajista – PTP, de acuerdo con el plano de zonificación del distrito de Santa Rosa, aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML.

(...)

#### **6.1.- CONCLUSIONES**

De lo expuesto se llega a la conclusión que, la pretensión de "la Administrada" debe ser declarada improcedente, asimismo debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la Resolución que así la declara.



(...)

10. Que, con Resolución N° 580-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018 (folio 55), "la SDDI" declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el Recurrente".

11. Que, con Memorando N° 2833-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018 (folio 57), "la SDDI" remitió la Resolución N° 580-2018/SBN-DGPE-SDDI para su notificación a través de la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, "la UTD").

12. Que, con Acta de notificación bajo puerta N° 000282, se notificó a "el Recurrente", durante la segunda visita efectuada el 31 de agosto de 2018 (folio 58).

13. Que, con escrito del 20 de septiembre de 2018 (S.I. N° 34587-2018), "el Recurrente" interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución N° 580-2018/SBN-DGPE-SDDI (folio 60).

14. Que, con Informe Brigada N° 1327-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2018 (folio 75), donde se evaluó el recurso de reconsideración, indicó lo siguiente:

**"5.1 Respecto a la nueva prueba:**

El artículo 217° del "T.U.O de la Ley N° 27444", dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. A decir de Juan Carlos Morón Urbina "la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis".

En el caso en concreto, "la administrativa" adjunta a su recurso de reconsideración la documentación siguiente: i) copia simple del cargo de la solicitud de venta directa presentada el 27 de marzo de 2018 (S.I. N° 10133-2018) (fojas 70); y, ii) copia simple del plano perimétrico – ubicación N° 947-2017/SBN-DGPE-SDDI el 6 de marzo de 2017 (fojas 74).

En relación a el cargo de la solicitud de venta directa presentada el 27 de marzo de 2018 (S.I. 10133-2018) (fojas 70), este no constituye nueva prueba en tanto que con esta se dio inicio al procedimiento de venta directa y ya fue evaluada por esta Subdirección a través de "la Resolución", determinándose que "el predio" no constituye un área de libre disponibilidad.

En relación a la copia simple del plano perimétrico – ubicación N° 947-2017/SBN-DGPE-SDDI el 6 de marzo de 2017 (fojas 74), que no obra en el expediente al momento de emitir "la Resolución", éste tampoco constituye nueva prueba, toda vez que este documento ha sido emitido por esta Superintendencia y guarda relación con la inspección técnica realizada a "el predio" por profesionales de esta Subdirección y que dio mérito a la Ficha Técnica N° 00061-2017/SBN-DGPE-SDDI el 16 de marzo de 2017, por tanto no desvirtúan lo resuelto en "la Resolución" que declaró la improcedencia de la solicitud de venta directa en la medida que "el predio" no constituye un área de libre disponibilidad, en tanto no se concluya el procedimiento de venta por subasta pública.

En consecuencia, los documentos adjuntos por "la administrada" a su recurso de reconsideración no constituyen nueva prueba; por lo que, corresponde desestimar el recurso de reconsideración.

**CONCLUSIÓN:**

Declarar: Desestimar el recurso de reconsideración presentado por el **COLEGIO REGIONAL DE OBSTETRAS III LIMA – CALLAO**, representado por su decana la obstetra Bertha Ruth Escalante Lazo contra la Resolución N° 580-2018/SBN-DGPE-SDDI al no haber presentado nueva prueba".

15. Que, con Informe Técnico Legal N° 1117-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2018 (folio 77) y su anexo (folio 78), señalan:

**"5.1 Respecto a la nueva prueba:**

El artículo 217° del "T.U.O de la Ley N° 27444", dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir





## **RESOLUCIÓN N° 163-2018/SBN-DGPE**

para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. A decir de Juan Carlos Morón Urbina "la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis".

En el caso en concreto, "la administrativa" adjunta a su recurso de reconsideración la documentación siguiente: i) copia simple del cargo de la solicitud de venta directa presentada el 27 de marzo de 2018 (S.I. N° 10133-2018) (fojas 70); y, ii) copia simple del plano perimétrico – ubicación N° 047-2017/SBN-DGPE-SDDI el 6 de marzo de 2017 (fojas 74).

En relación a el cargo de la solicitud de venta directa presentada el 27 de marzo de 2018 (S.I. 10133-2018) (fojas 70), este no constituye nueva prueba en tanto que con esta se dio inicio al procedimiento de venta directa y ya fue evaluada por esta Subdirección a través de "la Resolución", determinándose que "el predio" no constituye un área de libre disponibilidad.

En relación a la copia simple del plano perimétrico – ubicación N° 947-2017/SBN-DGPE-SDDI el 6 de marzo de 2017 (fojas 74), que no obra en el expediente al momento de emitir "la Resolución", éste tampoco constituye nueva prueba, toda vez que este documento ha sido emitido por esta Superintendencia y guarda relación con la inspección técnica realizada a "el predio" por profesionales de esta Subdirección y que dio mérito a la Ficha Técnica N° 00061-2017/SBN-DGPE-SDDI el 16 de marzo de 2017, por tanto no desvirtúan lo resuelto en "la Resolución" que declaró la improcedencia de la solicitud de venta directa en la medida que "el predio" no constituye un área de libre disponibilidad, en tanto no se concluya el procedimiento de venta por subasta pública.

En consecuencia, los documentos adjuntados por "la administrada" a su recurso de reconsideración no constituyen nueva prueba; por lo que, corresponde desestimar al recurso de reconsideración".

**16.** Que, con Resolución N° 952-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2018 (en adelante, "la Resolución"), "la SDDI" desestimó el recurso presentado por "el Recurrente" (folio 79).

**17.** Que, con Memorando N° 3742-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2018 (folio 81), "la SDDI" remitió "la Resolución" para su notificación a través de "la UTD".

**18.** Que, con Notificación N° 02206-2018 SBN-GG-UTD, consta que "la Resolución" fue recibida por un empleado de "el Recurrente", el 12 de noviembre de 2018.

**19.** Con escrito del 22 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42533-2018), "el Recurrente" interpuso recurso de apelación contra "la Resolución", bajo los siguientes argumentos:

19.1 "El Recurrente" solicita que se deje sin efecto la declaración de que "el predio" no es de libre disponibilidad, para que se proceda a la venta directa excepcional.

19.2 "El Recurrente" señala que "el predio" se encuentra en su posesión, lo cual está acreditado por constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa de fecha 3 de noviembre de 2010, asimismo, indica que se encuentra cercado, con posesión consolidada; por lo cual, indica lo siguiente: 1) Tiene derecho a las



mejoras introducidas; y, 2) Le parece extraño que se indique que solo posee aproximadamente el 5% de “el predio”, así como, que no se evidencie actividad en “el predio”.

19.3 Por otro lado, ofrece promover un proyecto de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

19.4 “El Recurrente” alega en su favor, el inciso 20), artículo 2° e inciso 1), artículo 26° de la Constitución Política del Perú.

20. Que, con Memorando N° 3979-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2018 (folio 90), “la SDDI” remitió el recurso de apelación para su atención.

21. Con Oficio N° 214-2018/SBN-DGPE del 28 de noviembre de 2018 (folio 91), se concedió audiencia al abogado de “el Recurrente”, conforme a lo solicitado en segundo otrosí del escrito del 22 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42533-2018), que contiene el recurso de apelación de “el Recurrente”. La mencionada audiencia se llevó a cabo el 4 de diciembre de 2018.

### Del recurso de apelación

22. Que, el artículo 215 del “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 sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>1</sup>.

23. 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.

24. Que, el numeral 216.2 del artículo 216 del “TUO de la LPAG”, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

25. Que, corresponde a la 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 inciso k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

26. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada en fecha 12 de noviembre de 2018, ante lo cual “el Recurrente” interpuso recurso de apelación en fecha 22 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42533-2018) 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.

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



## **RESOLUCIÓN N° 163-2018/SBN-DGPE**

27. Que, en tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "la administrada".

28. Que, el literal g), numeral 14.1, artículo 14° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 14 de diciembre de 2007, dispone que son funciones y atribuciones exclusivas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, "la Ley"), entre otros la siguiente:

"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".

29. Que, en relación a este precepto, el primer párrafo del artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA publicado el 15 de marzo de 2008 y modificado con Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 3 de junio de 2012 (en adelante, "el Reglamento"), que señala:

"Los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compraventa directa.

(...)"

30. Que, siguiendo lo dispuesto por las normas anteriores, el literal c), artículo 77° de "el Reglamento" prescribe que por excepción, podrá disponer la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

"Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".

31. Que, 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**.

32. Que, mediante Informe Preliminar N° 560-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2018 (folio 40) e Informe de Brigada N° 917-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018 (folio 51), "la SDDI" precisa que "el predio" **se encuentra inscrito a favor del Estado** en la partida registral N° 13918748 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima; asimismo, indica que se aprobó la venta por subasta pública de "el predio" mediante Resolución N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI, razón por la cual, **no constituye un área de libre disponibilidad**, en tanto no se concluya el procedimiento de venta por su subasta pública.



33. Que, asimismo, se debe indicar que mediante Resolución N° 636-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2017 (folio 47), “la SDDI” retiró “el predio” del procedimiento de la II Subasta Pública – 2017, en atención a los hechos denunciados por “el Recurrente” mediante escrito de fecha 21 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32220-2017); para lo cual, se aplicó lo dispuesto en el segundo párrafo del literal g), numeral 6.2.2 de la Directiva N° 001-2016/SBN, “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada con Resolución N° 048-2016-SBN y modificada mediante Resolución N° 031-2018/SBN (en adelante, “la Directiva de venta por subasta pública”), donde se dispone lo siguiente:

“g. (...)

Por razones debidamente justificadas y a solicitud de la DGPE o de la entidad pública que autorizó la venta, mediante resolución, la SDDI puede retirar uno o más lotes del proceso de subasta”.

34. Que, en ese sentido, si bien “el predio” se encuentra retirado del proceso II Subasta Pública – 2017, no implica su desvinculación con el destino otorgado por “la SDDI” para ser vendido por subasta pública. En la actualidad, no es posible realizar dicha subasta, mientras no cesen las razones que justificaron el retiro de “el predio”, conforme a lo dispuesto en “la Directiva de venta por subasta pública”.

35. Que, asimismo, mediante Informe Preliminar N° 560-2017/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” indica que “el predio” se ubica en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), de acuerdo al Certificado de Zonificación Vías N° 619-2017-MML-GDU-SPHU y Plano N° 1194-Z-2017-MML/GDU/DC; asimismo, advierte que mediante Ordenanza N° 1085-MML, se prohíbe la ocupación de áreas certificadas como PTP.

36. Que, al respecto, se debe indicar que mediante Informe de Brigada N° 917-2018/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” sostiene que la zonificación que recae sobre “el predio” es incompatible al uso que “el Recurrente” pretende realizar sobre el mismo.

#### Respecto al primer argumento

37. Que, en el séptimo considerando de la Resolución N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2017, que aprueba la venta por subasta pública de “el predio”, se indica lo siguiente:

Que, la Ficha de análisis costo-beneficio N° 534-2017 del 28 de abril de 2017 estimado para el trámite de venta por subasta pública de “el predio” concluye en lo siguiente: *“De la evaluación económica realizada, de la venta del predio se obtienen resultados “Positivos”, generándose ingresos al Tesoro Público, para que sean invertidos en proyectos de inversión pública, obras de infraestructura, salud, educación, y otros fines sociales. Del análisis de los Beneficios Sociales, la habilitación urbana en el predio, beneficiará a la población, por la generación de empleo, proveniente de la empresa privada que demandará mano de obra en los procesos constructivos, captando a la población aledaña. Finalmente, siendo una de las funciones generales de esta Superintendencia, la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, y con el fin de maximizar el rendimiento económico-social del terreno, se respalda la propuesta de independización del SUBLOTE 1, y se procede a su incorporación al Portafolio Inmobiliario del Estado con la potencialidad Recreacional, **recomendando su venta por Subasta Pública, por ser el acto más beneficioso económicamente y socialmente para el Estado** (...).”* (Resaltado nuestro).

38. Que, con Memorando N° 109-2017/SBN del 23 de mayo de 2017, el Superintendente dio su conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de – entre otros – “el predio”, el mismo que fue propuesto mediante Informe N° 19-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2017.

39. Que, en ese sentido, se desprende que el Superintendente dio la conformidad a la propuesta de vender “el predio” por subasta pública, por ser el acto más beneficioso desde el punto de vista económico y social para el Estado.

40. Que, si bien “el predio” se retiró del procedimiento de la II Subasta Pública – 2017 mediante Resolución N° 636-2017/SBN-DGPE-SDDI, no implica su desvinculación





## **RESOLUCIÓN N° 163-2018/SBN-DGPE**

con el destino otorgado mediante Resolución N° 492-2017/SBN-DGPE-SDDI, para ser vendido por subasta pública. En la actualidad, no es posible realizar dicha subasta, mientras no cesen las razones que justificaron el retiro de “el predio”, conforme a lo dispuesto en “la Directiva de venta por subasta pública”.

41. Que, por lo expuesto, se concluye que la venta de “el predio” por subasta pública, resulta ser para el Estado el acto más beneficioso desde el punto de vista económico y social.

### **Respecto al segundo y tercer argumento**

42. Que, conforme se ha indicado en la Resolución N° 580-201/SBN-DGPE-SDDI, “el predio” mantiene actualmente su condición de bien destinado a la venta por subasta pública; por lo cual, no es de libre disponibilidad.

43. Que, en ese sentido, al no cumplirse con uno de los requisitos de la calificación formal de toda solicitud de venta directa, “la SDDI” declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el Recurrente” mediante Carta N° 230-2018/CROIII-LC-D (S.I. N° 10133-2018).

44. Que, sin perjuicio de ello, “la SDDI” indicó además que el uso que “el Recurrente” pretende darle a “el predio” no es compatible con la zonificación vigente, requisito establecido en la causal invocada por “el Recurrente” (literal c) del artículo 77 de “el Reglamento”).

45. Que, por lo expuesto, el segundo y tercer argumento no enervan lo resuelto por “la SDDI” mediante Resolución N° 580-2018/SBN-DGPE-SDDI.

### **Respecto al cuarto argumento**

46. Que, en relación a este argumento, cabe indicar que el inciso 20), artículo 2° de la Constitución Política, señala el derecho de toda persona a formular peticiones y obtener una respuesta. De la revisión efectuada a los actuados administrativos, se advierte que “la SDDI” admitió, tramitó y brindó respuesta a “el Recurrente”, señalando que no era posible la venta directa por excepción de “el predio” por cuanto éste se encuentra destinado a la venta por subasta pública. En ese sentido, quedó atendido el requerimiento formulado por “el Recurrente”.

47. Que, por su parte, el inciso 1), artículo 26° de la Constitución Política del Perú, garantizan la igualdad de oportunidades sin discriminación, dentro de una relación laboral, situación que no se presenta en la presente solicitud de venta directa.

48. Que, por lo expuesto, se desprende que “la SDDI” brindó respuesta a la solicitud de venta directa formulada por “el Recurrente”, por lo cual, ha cumplido con lo establecido en el inciso 20), artículo 2° de la Constitución Política.



49. Que, en consecuencia, los documentos presentados por “el Recurrente” no enervan lo resuelto por la Resolución N° 580-2018/SBN-DGPE-SDDI y “la Resolución”, debiendo declararse infundado el recurso de apelación, careciendo de objeto pronunciarse sobre la solicitud de venta directa excepcional petitionada en el primer otrosí del escrito que contiene el mencionado recurso, al tratarse del mismo tema y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; la Directiva N° 006-2014/SBN, “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN, el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, aprobado con Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA; “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Legislativo N° 006-2017-JUS; y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y



**SE RESUELVE:**

**Artículo primero.-** Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el **COLEGIO REGIONAL DE OBSTETRAS III LIMA - CALLAO**, representado por su decana, la obstetra Bertha Ruth Escalante Lazo; contra la Resolución N° 952-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre de 2018 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, que desestimó el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución N° 580-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2018, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**Artículo segundo.-** Notificar la presente Resolución al **COLEGIO REGIONAL DE OBSTETRAS III LIMA – CALLAO**.

**Regístrese y comuníquese.-**



*Victor Hugo Rodríguez Mendoza*  
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES