



RESOLUCIÓN N° 092-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 10 de septiembre de 2018

VISTO:

El expediente N° 613-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado con escrito presentado 01 de agosto de 2018 por **FERNANDO ROSBEL AYALA MORALES**, contra la Resolución N° 273-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI que declaró improcedente la solicitud de venta directa respecto del 286 303,00 m², ubicado en la Playa La Mulata, kilómetro del 154 al 15/8 de la Carretera Panamericana Sur, distrito San Vicente, provincia de Cañete, 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, el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, el artículo 215 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, en adelante “TUO de la LPAG”, señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. 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.

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

4. 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.

5. Que, por lo expuesto, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

6. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

7. Que, mediante escrito presentado el 04 de agosto de 2017 (S.I. N° 25528-2017) y escrito presentado el 08 de enero de 2018 (S.I. N° 00587-2018), por **FERNANDO ROSBEL AYALA MORALES** (en adelante "el administrado") quien solicitó la venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", (fojas 1 al 29). Para tal efecto presenta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia del documento nacional de identidad de su presidente (fojas 3); **b)** copia de la constancia emitida por la Dirección General del Gobierno Interior el 20 de diciembre de 2003 (fojas 4 y 5); **c)** copia de la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de Herbay Alto el 24 de octubre de 2014 (fojas 6 y 7); **d)** copia del acta de diligencia de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado de Herbay Alto el 17 de octubre de 2017 (fojas 8 y 9); **e)** copia del acta de diligencia de inspección judicial emitida por el Juez de Paz del Centro Poblado Herbay Alto el 02 de noviembre de 2016 (fojas 11 y 12); **f)** copia de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Centro Poblado de Herbay Alto el 04 de diciembre de 2016 (fojas 14 y 16); **g)** copia de los recibos de pagos por concepto del Impuesto predial de los años 2010 al 2016 (fojas 16 al 24); **h)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Eryk Márquez Requena el 26 de mayo de 2017 (fojas 25 y 26); **i)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero civil Eryk Márquez Requena el 26 de mayo de 2017 (fojas 27); y, **j)** certificado de búsqueda catastral emitida el 06 de junio de 2017 (fojas 28 - 29 y 33-42).

8. Que, mediante escrito presentado el 23 de enero de 2018 (S.I. N° 02230-2018), el señor Edwin Carlos Daviran Ártica, se opone al presente procedimiento de venta directa (fojas 43 al 100).

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "el administrado", "la SDDI" emitió el Informe Preliminar N° 325-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018 (fojas 104 al 112) y el Informe de Brigada N° 460-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2018 (fojas 134 y 135) determinando respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

1. De la evaluación de la documentación técnica presentada se obtiene un área de 286 303, 13 m², la cual discrepa con la solicitada (286 303, 00 m²);
2. 21 400,78 m² (7, 47% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Proyecto de Infraestructura de Transporte Nacional – PROVIAS NACIONAL en la partida registral N° 21108848 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete;
3. 84 497,44 m² (29,52% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio en la partida registral N° 21001312 del Registros de Predios de la Oficina Registral de Cañete;
4. 180 404,91 m² (63,01% de "el predio"), se encuentra sin inscripción registral; y,
5. 24 625,08 m², se superpone con el derecho de vía de la ruta PE-1S.



“la SDDI” elevó el escrito que contiene el recurso de apelación.

Del recurso de apelación

13. Que, “la Resolución impugnada” fue notificada el 12 de julio de 2018, conforme cargo de recepción (folio 142) mediante Notificación N° 00870-2018-SBN-SG-UTD del 18 de mayo de 2018, por lo que tenía hasta el 06 de agosto para interponer el recurso de impugnación.

14. Que, “el administrado” presentó su recurso de apelación el 01 de agosto de los corrientes S.I. N° 28222-2018), dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 219° del “T.U.O de la LPAG” que señala que “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 122° de la presente Ley”.

15. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo manifestado por “el administrado”, en el sentido que “el predio” es de libre disponibilidad y se encuentra acreditado los requisitos de la causal que invoca.

Sobre la libre disponibilidad de “el predio”

16. Que, el artículo 32° de “el Reglamento” señala que esta Superintendencia solo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el artículo 48° de “el Reglamento” establece todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente.

17. Que, de acuerdo al Informe Preliminar N° 325-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018 (fojas 104 y 112) elaborado por el profesional a cargo del diagnóstico técnico de la solicitud de venta directa, “el predio” se encuentra comprendido en lo siguiente: a) 21 400,78 m², (7,47% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Proyecto de Infraestructura de Transporte Nacional – PROVIAS NACIONAL en la partida registral N° 21108848 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 122 al 124); b) 84 497,44 m², (29,52% de “el predio”), se encuentra inscrito a favor del Proyecto Especial de Propósitos Múltiples Sur Medio en la partida registral N° 21001312 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 113 al 121); c) 180 404,91 m², (63,01% de “el predio”), se encuentra sin inscripción registral; d) 24 625,08 m², se superpone con el derecho de vía de la ruta PE-1S. Ello ha sido sustentado en el décimo considerando de “la Resolución”.

18. Que, en tal sentido, corresponde ratificar lo expresado por la SDDI en el décimo primer considerando de “la Resolución” que señala: “(...) la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 7,47% (21 400,78 m²) y 29,52 (84 497,44 m²) de “el predio” no son de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; ii) 180 404,91 m² no cuenta con inscripción a nombre del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”; y iii) 24 625,08 m² se superpone con el derecho de vía de la ruta PE-1S, el cual es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993² y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”³, por lo tanto no pueden ser materia de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.”

19. Que, finalmente, carece de objeto pronunciarse respecto del cumplimiento de los requisitos de la causal que invoca “el administrado”.





RESOLUCIÓN N° 092-2018/SBN-DGPE

10. Que, mediante Resolución N° 273-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2018 (en adelante "la Resolución"), artículo 1°, la SDDI declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio".

11. Que, mediante escrito presentado el 16 de julio de 2018 (S.I. N° 26291-2018), la señora Hilda Donatilda García Gómez, se opone al procedimiento de venta directa (fojas 145 y 146).

12. Que, mediante escrito presentado el 01 de agosto de 2018 (S.I. N.° 28222-2018), "el administrado" interpuso recurso de apelación contra "la Resolución", bajo las consideraciones siguientes:

I. Que de acuerdo al numeral e) del Art. 7° de la Ley 29151, es una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional, en forma directa;

II. Que se consideran predios estatales de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio salvo que exista mandato judicial expreso que suspenda o prohíba la venta, la existencia de carga, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a predios estatales, así como la posesión que pueda existir sobre éstos, no limitan su libre disposición siendo así que en el presente caso tales circunstancias deben ser puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición lo cual constara en la resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad;

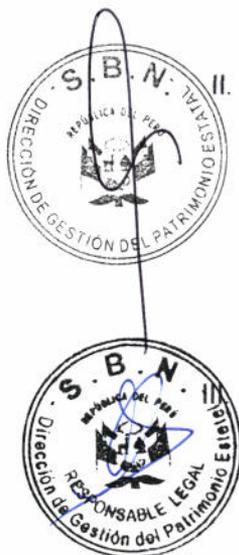
Que mediante Informe Preliminar N° 325-2018/SBN-DGPE-SDDI la SDDI, señala que "el predio" solicitado por "el administrado" no se superpone con procesos judiciales, comunidades campesinas, áreas naturales protegidas, monumentos arqueológicos prehispánicos, líneas de transmisión de alta tensión, ni derechos mineros vigentes titulados;

IV. Se han presentado los documentos los cuales demuestran la antigüedad de la posesión de "el predio";

V. Señala que se ha vulnerado el procedimiento para resolver la petición administrativa de "el administrado" toda vez que mediante lo establecido en la Directiva N° 006-2014-SBN-Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, tiene diversas etapas, siendo una de ellas: La Inspección Técnica del predio solicitado; no obstante, como consta en el Informe Preliminar N° 325-2018/SBN-DGPE-SDDI, el cual señala que el análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta la SBN, es decir, no se cumplió con el procedimiento dispuesto por la propia entidad; y,

VI. Advierte que la discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta, no invalida los efectos probatorios de tal documentación siempre que los demás datos se desprendan que corresponde al predio solicitado en venta.

1.1. Que, con Memorando N° 2525-2018/SBN-DGPE-SDDI del 01 de agosto de 2018,



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 092-2018/SBN-DGPE

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y al Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN;



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **FERNANDO ROSBEL AYALA MORALES**, contra la Resolución N° 273-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese




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