

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N°
160-2018/SBN-DGPE**



San Isidro, 05 de diciembre de 2018

Visto, el Expediente N° 980-2016/SBN-SDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES VILLA LOS ÁNGELES DEL DISTRITO DE ANCÓN** representada por Juan Francisco Moreano Moncada, en adelante "la administrada", contra la Resolución N° 634-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de setiembre de 2018 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) la cual declaro improcedente la solicitud de venta directa del predio de 63 272,33 m² ubicada a la altura del Km. 51+300 de la Carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 42647683 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 26225, 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 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones

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, mediante escrito presentado el 25 de octubre de 2018 (S.I. N° 39011-2018), "la administrada" interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 634-2018/SBN-DGPE-SDDI, bajo los siguientes argumentos:

- Cuestiona la incorporación al Expediente del Oficio de COFOPRI, puesto que son trámites independientes, considera que la Asociación ASPOLA interfiere en la emisión de la resolución, pues impide que la revisión de la documentación sea objetiva, ya que si se tiene en el mismo expediente administrativo, la solicitud de la otra asociación que reclama el mismo derecho, trastoca el derecho de mi representada.
- Señala que no se ha cumplido con requerirles que se efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido, o que se complemente la documentación presentada. Por el contrario durante casi 2 años de silencio por parte de la SBN no han recibido comunicación sobre los avances y observaciones a su solicitud, que es la formalización de su permanencia sobre el predio.
- Manifiesta sobre el uso compatible sobre la zonificación vigente, que adjuntaron el Certificado de Zonificación y Vías N° 1526-2016-MML-GDU-SPHU emitido el 14 de julio de 2016, que no se detalla que la zona ocupada por su representada constituya Zona de Reserva Paisajística – ZRP, por lo que solicita se revise estando que su ocupación es anterior a la emisión de la Ordenanza 1018-MML del 26 de abril de 2007, señala en la Resolución, por tanto cumplirían con este requisito.
En ese sentido, manifiesta que el área ocupada está siendo destinada a vivienda, debiendo la Municipalidad entender que sus actividades son compatibles con el entorno del área que ocupan.
- Sobre la superposición con el área destinada para vías (dominio público), solicita que se les requiera la presentación de un plano mediante el cual realicen el recorte correspondiente.
- Por lo expuesto, solicita se pueda tomar en cuenta lo argumentado, y se considera la petición de presentar nueva documentación técnica complementaria, estando que su ocupación es anterior al año 2010.

Del recurso de apelación

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.

6. 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.

7. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 03 de octubre de 2018, ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 25 de octubre 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.

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

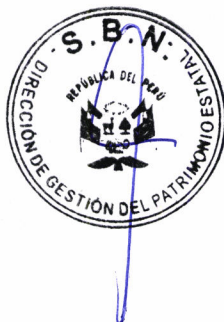
**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

160-2018/SBN-DGPE

Sobre el procedimiento de venta directa y de la evaluación del área materia de solicitud.



8. Que, el 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").

9. Que, el artículo 77° de "el Reglamento" regula entre otras causales de venta directa, la siguiente:

"(...)

c) 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 indubitadamente 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."

10. 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 determinarse si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

11. Que, a fin de determinar la calidad del bien y la libre disponibilidad de "el predio", en base a la información recopilada, y de la documentación técnica presentada por "la administrada" la SDDI elaboro el Informe Preliminar N° 595-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de junio de 2018, por el cual se amplía el Informe de Brigada N° 0246-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2017, concluyendo:

"IV. CONCLUSIONES:

4.1 "El predio", recae totalmente sobre predio de Propiedad del Estatal denominado "Remanente A", inscrito en la Partida N° 42647683 de la Oficina Registral de Lima y anotado con el Cus N° 26225.

4.1 Sobre "el predio", se han identificado las siguientes Solicitudes de Ingreso:

- **12654-2017:** Procedimiento: Venta directa, en estado de trámite.



- **11380-2016:** Procedimiento: Afectación en uso, en estado concluido.
- **07708-2017:** Procedimiento: Otras actividades, de conocimiento.

4.2 Asimismo, se han identificado los siguientes procesos judiciales:

- **201-2015:** Material legal: prescripción adquisitiva en estado no concluido.
- **386-2016:** Material legal: interdicto de retener en estado concluido.

4.3 "El predio", no se ve afectado por Comunidades Campesinas, Áreas Naturales Protegidas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos ni Líneas de Transmisión de Alta Tensión.

4.4 "El predio", se ve afectado en 9 417,95 m² (14.79%) con el Proyecto Red Vial 5, Tramo Ancón Huacho Pativilca, derecho de vía de la carretera **Panamericana Norte PE-1N**, de calificación Vía Expresa y Sección E-10 con un ancho de vía normativo de 120,00 m (60,00 m para cada vía de ida y regreso).

4.5 Sobre el ámbito de "el predio", no se ha realizado proceso de formalización alguno; no obstante COFOPRI ha realizado el diagnóstico situacional de la posesión informal "Asociación Popular Las Lomas de ANCÓN – ASPOLA", en virtud al Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda – PAL.

4.6 Respecto a la superposición de "el predio" con un área destinado a educación correspondiente a las I.E N° 898 y 8193, estas no se ubican en el ámbito de "el predio"; asimismo sobre el área, no se ha designado un área destinada a educación.

4.7 Finalmente, respecto a la zonificación de "El predio", esta recae en **42 144,62 m² (66.19%)** con la zonificación denominada como ZRP (Zona de Recreación Pública) y en **21 527,72 m² (33.81%)** con área de circulación

4.8 Se deja constancia que el presente análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia e información remitida por la entidades, previa consulta."

12. Que, en ese sentido, se determinó que el área materia de solicitud (63 672,34 m²) recae sobre el predio de propiedad Estatal inscrito en la Partida N° 426476863 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS N° 26225, constituyendo un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, encontrándose pendiente la evaluación de la libre disponibilidad del mismo.

13. El artículo 5.3 de "la Directiva" señala que se consideran predios estatales de libre disponibilidad a los que no tienen impedimento legal o judicial para la transferencia de dominio.

14. Que, de la totalidad del área materia de solicitud, técnicamente se ha demostrado que el área de 21 527,72 m² que representa el 33.81 % de "el predio" corresponde a un área de dominio público (parte de vía), por tanto representa un área intangible, que al ser destinada a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, no constituye un área de libre disponibilidad. Por lo que la evaluación de la solicitud de venta directa, y el cumplimiento de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" se realiza sobre el área remanente de 42 144,62 m² correspondiente al 66.19%.

15. Que, corresponde realizar un paréntesis en el desarrollo de la evaluación de la solicitud de venta directa, para pronunciarnos sobre el pedido de plazo adicional para presentar nueva documentación técnica manifestado en el recurso de apelación por "la administrada", indicando que el mismo no es procedente, en cuanto la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), conforme se aprecia del Informe Preliminar N° 595-2018/SBN-DGPE-SDDI, para una correcta evaluación realizó el recorte del área superpuesta con áreas de dominio público, evaluando el cumplimiento de la causal sobre el área remanente. En tal sentido, la presentación de nueva documentación técnica que como señala "la administrada" recorte las áreas superpuestas con dominio público, no resulta relevante para la evaluación de la solicitud.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N°
160-2018/SBN-DGPE**

16. Que, como se advierte la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", establece cuatro (04) requisitos fundamentales que deben concurrir de manera conjunta para la aprobación de la venta directa, los cuales son: a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, b) área delimitada en su totalidad con obras civiles, c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio, y, d) uso compatible con la zonificación vigente.

17. Que, sobre el requisito de "uso compatible con la zonificación", el literal j) del numeral 6.2 de "la Directiva" señala que para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" se **debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida**, si la hubiere, **adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente**.

18. Que, como se ha indicado del Informe Preliminar N° 595-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de junio de 2018, por el cual se amplía el Informe de Brigada N° 0246-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2017, y lo señalado en "la Resolución", "el predio", recae en **42 144,62 m² (66.19%)** con la zonificación denominada como ZRP (Zona de Recreación Pública), la cual se encuentra destinada a áreas verdes, de conformidad con el artículo 6° de la Ordenanza N° 1018-MML, y que resulta incompatible con las actividades residenciales tal como lo señala la Dirección Ejecutiva del Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante el Oficio N° 0537-17-MML-IMP-DE presentado el 5 de mayo de 2017 (S.I. N° 14010-2017).

19. Que, sobre este punto "la administrada" manifiesta en el recurso de apelación, haber presentado adjunto a su solicitud de fecha 15 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34649-2016) el Certificado de Zonificación y Vías N° 1526-2016-MML-GDU-SPHU emitido el 14 de julio de 2016, que no detalla que la zona ocupada por su representada constituya Zona de Reserva Paisajística – ZRP, por lo que solicita se revise estando que su ocupación es anterior a la emisión de la Ordenanza 1018-MML del 26 de abril de 2007, señala en la Resolución, por tanto cumplirían con este requisito.

20. Que, obra a folios 05 del Expediente el Certificado de Zonificación y Vías N° 1526-2016-MML-GDU-SPHU de fecha 14 de julio de 2016 emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el mismo que advierte que "el predio" recaería sobre el área de Zonificación de Recreación Pública – ZRP (Parque Zonal "E" y Variante de Pasamayo), cuyos usos permitidos de acuerdo al Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana aprobado con R.S. N° 045-79-VC-5500, el uso permitido es de "zonas destinadas a las actividades de recreación activa, pasiva y servicios complementarios para uso público irrestricto". Asimismo, el artículo 11 de la Ordenanza N° 1018-MML dispone: "Zona de Recreación Pública. Encargar al Servicio de Parques de Lima- SERPAR LIMA de la Municipalidad Metropolitana de Lima iniciar ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales las gestiones de adjudicación de las áreas calificadas como Zonas de Recreación Públicas (ZRP) ubicadas en las Pampas de Ancón y Piedras Gordas que en Plano de Zonificación se señalan como Área Recreación Parque Zonal".



21. Que, como se aprecia, era de conocimiento de “la administrada” el tipo de zonificación asignada a “el predio” (Zonificación de Recreación Pública – ZRP), la cual fue otorgada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, la misma que es totalmente incompatible con el uso de vivienda que actualmente se desarrolla sobre el mismo.

22. Que, al haberse determinado que el predio en su totalidad recae sobre áreas con Zonificación de Recreación Pública – ZRP, incompatible con el uso que “la administrada” le pretende darle a “el predio” (vivienda), corresponde reiterar lo resuelto por la SDDI en la Resolución N° 634-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de setiembre de 2018, la cual declara improcedente la solicitud de venta directa, por la incompatibilidad con la zonificación otorgada a “el predio”. Debiendo señalar sobre lo argumentado por “la administrada” en su recurso de apelación, que la modificación de la zonificación asignada a “el predio” no es competencia de esta Superintendencia, restringiéndose a la evaluación del estricto cumplimiento de las formalidades establecidas por Ley para el procedimiento de venta directa, siendo que la única entidad competente para pronunciarse sobre la zonificación es la Municipalidad Metropolitana de Lima.

23. Que, por otro lado, debemos aclarar sobre el procedimiento de formalización iniciado por COFOPRI, el mismo fue citado y puesto de conocimiento de “la administrada” por encontrarse un área de la solicitud de venta directa superpuesta con un área mayor correspondiente a la posesión informal denominada “Asociación Popular Lomas de Ancón”, sobre la cual la Oficina Zonal de Lima – Callao de COFOPRI realizó el diagnóstico situacional de la posesión informal en virtud del Decreto Legislativo N° 1202², sin embargo las acciones de formalización se encuentran suspendidas en la medida que existe un proceso judicial, sobre prescripción adquisitiva de dominio contra el Estado, pendiente de resolver; de acuerdo a la información remitida por la Jefatura de la Oficina Zonal de Lima – Callao de COFOPRI mediante el Oficio N.° 1683-2018-COFOPRI/OZLC presentado el 23 de abril de 2018 (S.I. N.° 14841-2018). Se observa que en ninguna parte de “la Resolución” se señala que este procedimiento impide o limita la evaluación del pedido de venta directa, tal como lo señala “la administrada” en su recurso de apelación.

24. Que, sobre lo alegado por “la administrada”, quien señala que no se ha cumplido con requerirles que se efectúe aclaración, precisión o reformulación de su pedido, o que se complemente la documentación presentada, que por el contrario durante casi dos años de silencio por parte de la SBN no han recibido comunicación sobre los avances y observaciones a su solicitud. Debemos indicar que mediante Oficio N° 1081-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de abril de 2017, notificado el 05 de julio de 2017, la SDDI informó a “la administrada” de las acciones de diagnóstico y solicitud de información realizadas a fin de evaluar el pedido de venta directa. Estando que no se solicitó información adicional a “la administrada”, conforme lo establecido en el artículo 6.3 de “la Directiva”, puesto que de la evaluación y verificación de la documentación presentada se determinó que la solicitud no cumplía con los requisitos establecidos en la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”.

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 POBLADORES VILLAS LOS ÁNGELES DEL DISTRITOS DE ANCÓN contra la Resolución N° 634-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de setiembre

² Decreto Legislativo que Modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta Medidas Complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

160-2018/SBN-DGPE



de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose 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