

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0047-2020/SBN-DGPE**

San Isidro, 30 de junio de 2020

**VISTO:**

El expediente N° 1081-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **AA. HH. PROYECTO INTEGRAL CENTRAL UNIFICADA PERU CON FUTURO -SECTOR LAS LOMAS DE LA TABLADA**, representado por su secretario general Diego Fernández Machaca (en adelante “el Administrado”) contra la Resolución N° 041-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de enero de 2020 (en adelante, “la Resolución”), por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”) declaró inadmisibles el pedido de **VENTA DIRECTA** de dos predios de: 1 040,10 m<sup>2</sup> y 2 483,00 m<sup>2</sup>, ubicados en los lotes 1 y 2 de la Manzana D del Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en las partidas registrales N° P03195697 y P03195698 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 31257 y CUS N° 34025; en adelante “predio 1” y “predio 2” (en adelante “los predios”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”); 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.

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

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

3. Que, con escrito s/n de fecha 20 de febrero del 2019 “el Administrado” interpone recurso de apelación (S.I. N° 04670-2020) contra “la Resolución” bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

- *Indica que la SDDI, no ha motivado su resolución ya que aparentemente se habría pronunciado solo por cuanto la AA HH no ha podido acreditar con documentos la posesión que viene ejerciendo sobre “los predios”.*
- *Que si bien el inciso c) del artículo 77° de “el reglamento” señala que, para acreditar la posesión, debe presentar documentos como: Declaración Jurada del impuesto predial, recibo de los Tributos Municipales, Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad competente, entre otros. Dichos documentos no han podido ser obtenidos por “el Administrado” pese a ser posesionario de los predios, por haber sido estos adjudicados a Salud y Educación, sumado al interés del Gobierno Local, con lo cual de forma sistemática se les ha negado la posibilidad de gestionar los documentos idóneos para acreditar la posesión.*
- *Sin embargo, de los documentos presentados, bajo un análisis en su contexto y realidad en el que fueron dados si generan certeza sobre la posesión ejercida por “el Administrado”, ya que conforme a lo estipulado en la Ley N° 27444, la administración pública está obligada a investigar los hechos y datos independientemente de quien los haya propuesto.*

4. Que, mediante memorando N° 547-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de febrero de 2020, la “SDDI” remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

### **Del recurso de apelación**

5. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (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 jerárquico<sup>3</sup>.

6. Que, el numeral 218.2 del artículo 218 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.

---

<sup>3</sup> Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

7. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada el 05 de febrero de 2020, ante lo cual “el Administrado” interpuso recurso de apelación en fecha 20 de febrero de 2020 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.

### **Del procedimiento de venta directa**

8. Que, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, señala que “Los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y **excepcionalmente por venta directa**.” (El subrayado y el énfasis es nuestro).

9. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de “el Reglamento”, deberá de determinarse si “el predio” constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación técnica legal, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, determinó respecto del área solicitada en venta, lo siguiente:

- “El predio 1” se encuentra inscrito en la partida registral N° P03195697 del Registro Predial Urbano de Lima a favor del Estado y se ha extinguido la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Educación (asiento 00005), este constituye área de Equipamiento Urbano (educación) **por lo que mantiene la condición de dominio público**.
- “El predio 2” que cuenta con un área de 675,02 m<sup>2</sup> forma parte de un área de mayor extensión inscrita en la partida N° P03195698 del Registro Predial Urbano de Lima, que si bien es de titularidad del Estado y se ha extinguido la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (asiento 00006), este constituye área de Equipamiento Urbano (área deportiva) **por lo que mantiene la condición de dominio público**.

11. Que, en ese contexto, la SDDI conforme a la causal de compraventa que ampara el pedido, procedió a evaluar formalmente la solicitud; debiendo verificar si es que ambos predios han perdido **la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado**, debiendo para ello “el Administrado” acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada: en el artículo 77° de “el reglamento” inciso d), debiendo acreditar de manera indubitable la posesión sobre “los predios”.

### **De los argumentos de “el Administrado”**

12. Que, el argumento central de “el Administrado”, es que han sido impedido de tramitar la documentación que acredite su posesión, y que los documentos presentados deben ser

analizados conforme al contexto en que fueron emitidos, debiendo este ente administrativo valorarlos.

13. Que, cabe señalar, que la venta directa constituye una **modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en “el Reglamento”**, por ello deben de concurrir todos los elementos que en la norma se exijan, el incumplimiento de uno acarrearía la denegatoria del pedido.

14. Que, en ese sentido, la norma exige **la acreditación documental indubitable** de la posesión efectiva que se ejerza sobre “los predios” y que cuente con una antigüedad mayor de cinco años cumplida al 25 de noviembre del 2010, por consecuencia, “el Administrado” debe adjuntar la documentación, física, jurídica y administrativa que la causal amerita.

15. Que, de la documentación presentada, no se desprende documento que acredite la posesión sobre “los predios”, solo existen documentos asociativos (acta de asamblea) y de trámite ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, los cuales no cumplen la condición de documentos que acrediten la posesión conforme exige la norma.

16. Que, el mismo administrado ha señalado que no ha podido acreditar su posesión ya que “los predios” fueron: “Adjudicados a salud y educación”, con respecto a ello, se tiene que “los predios” son bienes de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73<sup>4</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)<sup>5</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – 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.

17. Que, si bien es cierto, que la carga de la prueba corresponde a la administración pública, la cual está amparada en los Principios de Verdad Material e Impulso de Oficio; en el presente caso los documentos no han sido emitidos por órganos estatales competentes (Municipios, Juzgados de Paz etc.) los cuales constituyan medios probatorios idóneos, que permitan ser evaluados por esta Superintendencia.

18. Que, por ello, esta Superintendencia debe observar el Principio de Legalidad<sup>6</sup>, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que **la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento**, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal **y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales**<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> **Artículo 73.-** 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.

<sup>5</sup> **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

<sup>6</sup> **Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General**, el cual dispone: **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.

<sup>7</sup> **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).

**19.** Que, es menester informar a “el Administrado”, que el recurso de Apelación: “(...) *Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*”<sup>8</sup>, en el presente caso no se evidencia interpretación incorrecta de la norma, o lesión al procedimiento que sea sancionada con su nulidad, o que la emisión del mencionado acto la torne ineficaz; ya que de la revisión de la misma, está se encuentra fundada en sus respectivos informes y normativa aplicable.

**20.** Que, aunado a ello, la “SDDI” no ha podido manifestarse sobre el pedido, por cuanto “el Administrado” no ha podido presentar la documentación que exige la norma para la respectiva evaluación de fondo.

**21.** Que, se emite la presente en la fecha, por cuanto el Gobierno Nacional, ha decretado el estado de emergencia nacional por el COVID19, disponiendo una cuarentena, por consecuencia, mediante los Decretos de Urgencia: 026,029-2020, se suspendió las plazos de los procedimientos administrativos de: “toda índole”, hasta el 6 de mayo; mediante Decreto de Urgencia N° 053-2020, se amplió los plazos de suspensión hasta el 27 de mayo del 2020, finalmente con la emisión del Decreto Supremo N° 087-2020, se amplió la suspensión de los plazos hasta el 10 de junio del presente año.

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 **AA. HH. PROYECTO INTEGRAL CENTRAL UNIFICADA PERU CON FUTURO -SECTOR LAS LOMAS DE LA TABLADA**, representado por su secretario general: Diego Fernández Machaca, contra lo dispuesto en la Resolución N° 041-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de enero de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

**Regístrese y comuníquese. -**

**visado por**

**ESPECIALISTA LEGAL**

**firmado por**

**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**

---

<sup>8</sup> **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

## **INFORME PERSONAL N° 00003-2020/SBN-JACV**

PARA : **VICTOR HUGO RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de Apelación interpuesto por **AA. HH. PROYECTO INTEGRAL CENTRAL UNIFICADA PERU CON FUTURO -SECTOR LAS LOMAS DE LA TABLADA**, representado por su secretario general Diego Fernández Machaca contra la Resolución N° 041-2020-SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 04670-2020  
b) Expediente N° 1081-2018-SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 30 de junio del 2020

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia, por el cual, **AA. HH. PROYECTO INTEGRAL CENTRAL UNIFICADA PERU CON FUTURO - SECTOR LAS LOMAS DE LA TABLADA**, debidamente representado por su secretario general Diego Fernández Machaca (en adelante "el Administrado") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 041-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de enero de 2020, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaro inadmisibile el pedido de **VENTA DIRECTA** de dos predios de: 1 040,10 m<sup>2</sup> y 2 483,00 m<sup>2</sup>, ubicados en los lotes 1 y 2 de la Manzana D del Asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con Futuro, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en las partidas registrales N° P03195697 y P03195698 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 31257 y CUS N° 34025; en adelante "predio 1" y "predio 2" (en adelante "los predios").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento"); 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.
- 1.2. 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 (en adelante "ROF de la

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

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.

- 1.3. Mediante escrito presentado el 13 de noviembre de 2018 (S. I. N° 41125-2018), "el administrado" solicita la venta directa de "los predios", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** padrón de moradores que solicitan la venta (fojas 8); **b)** copia de documentos nacional de identidad de los socios (fojas 9 al 27); **c)** copias simples de los contratos de suministro de Energía eléctrica y servicios Nros. 0881697; 00878953,00881263, 00878954, 00878062, 00879789, 00881940, 00881860, 00880439, 00882395, de fecha 31.12.2008, 10.12.2008, 24.12.2008, 10.12.2008, 03.12.2008, 15.12.2008, 05.09.2009, 05.01.2009, 18.12.2008, 07.01.2009 (fojas 28, 30, 35, 37, 39, 41, 44, 50, 52, 53); **d)** copias simples de los recibos de luz emitidos por la empresa Luz del Sur el 09.02.2009, 13.04.2009, 26.08.2013,12.03.2009, 12.03.2009, 10.06.2009, 09.02.2009, 12.01.2010, 10.07.2009 (fojas 29, 31, 32, 33, 42, 45, 47, 48, 51); **e)** copia simple de las boletas de venta Nros. 006-0035733, 006-0035571, 006-0035497,006-0035627, 006-0035786(fojas 34, 36, 38, 40, 49); **f)** copia simple de documento de identidad de menores de edad (fojas 54, 56,57,58,59); **g)** copia simple de acta de nacimiento (fojas 55); **h)** copia literal de la partida N° P03195698 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 60, 67 al 73); **i)** copia literal de la partida N° P03195697 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 61 al 66); **j)** memorias descriptivas suscritas por el ingeniero civil Luis Antonio Arce Bello (fojas 74 al 79); **k)** planos de ubicación suscritas por el ingeniero civil Luis Antonio Arce Bello (fojas 80 al 82); **l)** copia simple de la resolución Sub Gerencial N° 015-2011-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 25 de julio de 2011(fojas 83 al 85); **m)** copia literal de la partida registral N° 12479163 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 86 al 91); **n)** copia simple de la reunión de los adjudicatarios del 30 de agosto de 2002, copia simple del acta de la reunión de moradores de cambio de uso de 9 de noviembre del 2002, copias simples de la asamblea general extraordinaria de 29 de noviembre de 2002, 24 de agosto de 2003 (fojas 93 al 102); **ñ)** copia simple de Acuerdo de consejo N° 029-2008/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 18 de abril de 2008,(fojas 105); **o)** copia simple del Oficio N° 2745-2007-ME/VMGI-OINFE emitido por el Ministerio de Educación el 27 de setiembre de 2007(107); **p)** formato de solicitud emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 6 de setiembre de 2010 (fojas 109); **q)** copia simple del Oficio N° 23285-2009-COFOPRI/OZLC emitido por el Jefe de la Oficina Zonal Lima-Callao-COFOPRI el 30 de diciembre de 2009 (fojas 111); **r)** copia simple del oficio N° 6531-2009/SBN-GO-JAR emitido por la SBN el 17 de junio de 2009 (fojas 115 ); **s)** solicitud del 10 de noviembre de 2005 (fojas 121); **t)** copia simple del Oficio N° 2149-2005-COFOPRI/GT-JA emitido por la COFOPRI el 24 de noviembre de 2005 (fojas 124); **u)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 738-2015-SGPUCOPHU-GDU-MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo de 24 de noviembre de 2015 (fojas 146); **v)** Resolución de Sub Gerencia N° 476-2015-SGPUCOPHU/GDU-MVMT de 1 de diciembre de 2015 (fojas 148), **w)** planos perimétricos, trazado y lotización suscrito por el ingeniero civil Luis Antonio Arce Bello (fojas 153 al 156).
- 1.4. La SDDI en mérito de la documentación, emitió el Informe Preliminar N° 1402-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2018 (foja 157), el que concluye,

entre otros, respecto de "el predio 1" y "el predio 2" lo siguiente:

" (...)

**Respecto a "el predio 1" (Área 1 040.10 m<sup>2</sup>): i)** se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° P03195697 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 31257 la cual constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Educación; **ii)** En el asiento 00005 de la partida N° P03195697 del Registro de Predial Urbano se encuentra inscrito la extinción de la afectación en uso, en virtud de la Resolución N° 064-2009/SBN-GO-JAR del 7 de abril de 2009; y, **iii)** tiene zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) en el área de tratamiento Normativo I, aprobado con Ordenanza N° 1084-MML de 18 de octubre de 2007;

**Respecto a "el predio 2" (Área 2 483.10 m<sup>2</sup>): i)** se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° P03195698 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 34025, la cual constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Uso de Deportes; **ii)** 1 808,08 m<sup>2</sup> se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo en el asiento 0003; **iii)** 675,02 m<sup>2</sup> se procedió la desafectación parcial en el asiento 00006 de la partida N° P03195698 del Registro de Predial Urbano, en virtud de la Resolución N° 038-2005/SBN-GO-JAR del 19 de mayo de 2005; y, **iii)** un área de 356,27 m<sup>2</sup> (representa el 14.35%) en zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y el área restante 2 126,83 m<sup>2</sup> (representa el 85,65 m<sup>2</sup>) en zonificación de zona de Recreación Pública (ZRP). (...)"

- 1.5. Con escrito presentado el 6 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44389-2018) (fojas 169) "el administrado", adjunta el certificado de zonificación y vías N° 1924-2018-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima de 28 de noviembre de 2018.
- 1.6. Con base a lo señalado, la SDDI procedió a requerir información al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante, "COFOPRI") con Oficio N° 1438-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (foja 173) reiterado mediante Oficio N° 2041-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2019 (foja 270), lo cual fue comunicado a "el administrado" mediante el Oficio N° 1470-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2019. Ante el requerimiento efectuado, mediante Oficios Nros. 3445-2019-COFOPRI/OZLC del 13 de junio de 2019 (S.I. N° 21031-2019) (foja 268) y N° 4087-2019-COFOPRI/OZLC del 5 de julio de 2019 (S.I. N° 23251-2019) (foja 271) COFOPRI informa, entre otros, que las áreas en consulta se ubican en ámbito geográfico donde han realizado procesos de saneamiento físico-Legal.
- 1.7. Mediante el Oficio N° 2733-2019/SBN-DGPE-SDDI el 21 de agosto de 2019 (fojas 274), reiterado mediante oficio N° 4141-2019/SBN-DGPE-SDDI el 13 de noviembre de 2019 (fojas 275); la SDDI solicita a COFOPRI aclare si sobre ambas áreas tiene planeado ejecutar algún programa de formalización en el marco del Decreto Legislativo N° 1202<sup>3</sup>. Con Oficio N° 6246-2019-COFOPRI/OZLC recibido el 8 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37081-2019) "COFOPRI" informa que no tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre "los predios".
- 1.8. En fecha, 22 de mayo de 2019 (S.I. N° 16583-2019) (fojas 175) "el administrado"

<sup>3</sup> Artículo 4° del Decreto Legislativo N° 1202, que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, prescribe que COFOPRI ejecuta de oficio y de manera progresiva "La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010<sup>3</sup>". (Fecha de publicación 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")

reformuló el ámbito del predio 2 a 675,02 m<sup>2</sup>, por consecuencia la SDDI, emitió el Informe Preliminar N° 1437-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019 (foja 277), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente:

*"i) Forma parte del Lote 02 de la manzana del asentamiento Humano Proyecto Integral Central Unificada Perú con futuro Sector Las Lomas de la Tablada de Lurín, inscrito a favor del Estado en la partida N° P03195698 del Registro Predial Urbano de Lima, CUS N° 34025, la cual constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Uso de Deportes (fojas 279); ii) corresponde al área desafectada en mérito a la Resolución N° 038-2005/SBN-GO-JAR de 28 de febrero de 2005."*

1.9. Efectuada la calificación técnica, por parte de la SDDI se concluye que:

- "El predio 1" se encuentra inscrito en la partida registral N° P03195697 del Registro Predial Urbano de Lima a favor del Estado y se ha extinguido la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Educación (asiento 00005), este constituye área de Equipamiento Urbano (educación) por lo que mantiene la condición de dominio público.
- "El predio 2" que cuenta con un área de 675,02 m<sup>2</sup> forma parte de un área de mayor extensión inscrita en la partida N° P03195698 del Registro Predial Urbano de Lima, que si bien es de titularidad del Estado y se ha extinguido la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (asiento 00006), este constituye área de Equipamiento Urbano (área deportiva) por lo que mantiene la condición de dominio público.

1.10. Por lo antes expuesto, y a fin de atender lo solicitado, la SDDI debe verificar que ambos predios hayan perdido **la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado**, debiendo para ello "el Administrado" acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada, por consecuencia, la SDDI procedió a evaluar formalmente la solicitud.

1.11. Siendo así, mediante Oficio N 4526-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 289), del 11 de diciembre de 2019 (en adelante el "Oficio") la SDDI solicito a "el administrado" que presente los documentos con los cuales acredita formalmente que vienen ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área, con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al **25 de noviembre de 2010**. Para lo cual, le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

1.12. En fecha, 13 de diciembre de 2019 (fojas 289) fue notificado "el oficio" en la dirección señalada por "el administrado" en su solicitud de venta directa; conforme a ello, mediante escrito presentado el 8 de enero de 2020 (S.I N° 00632-2020) "el administrado" dentro del plazo establecido, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia fedateada de la solicitud emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 296); **b)** copia fedateada de la carta notarial de 10 de noviembre de 2005 (fojas 299); **c)** copia fedateada de la solicitud reiterada de 28 de octubre de 2005 (fojas 302); **d)** copia simple de oficio N° 0012-2005-MML-DMDU de 6 de enero de 2005 (fojas 304); **e)** copia fedateada del oficio N° 336-2004-MML-DMDU-OPDM de 9 de setiembre de

2004 (fojas 306); **d)** copia simple del informe N° 276-2006/UGEL N° 01/INFRA-AGA de 22 de setiembre de 2006 (fojas 307); **e)** copia fedateada del acta de la reunión de moradores de cambio de uso de 9 de noviembre del 2002, copias simples de la asamblea general extraordinaria de 29 de noviembre de 2002, 24 de agosto de 2003 (fojas 309 al 323).

- 1.13. Se tiene, que la SDDI advierte sobre los documentos presentados ante la Municipalidad Metropolitana de Lima y demás, que: *"Son documentos con los cuales pretende acreditar que viene gestionando ante la referida comuna la desafectación y el cambio de uso de "el predio"; por lo que, que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión en "el predio". Con respecto a las actas de asamblea, esa subdirección señaló: "No han sido emitidas por una entidad pública, razón por la cual no cumplen la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN", no son nuevas pruebas que modifiquen lo resuelto por esta Subdirección"*.
- 1.14. Por consecuencia, en fecha 28 de enero de 2020 la SDDI emitió la Resolución N° 041-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "la Resolución"), mediante la cual se declaró inadmisibile el pedido de "el administrado".
- 1.15. Con escrito s/n de fecha 20 de febrero del 2019 "el Administrado" interpone recurso de apelación (S.I. N° 04670-2020) contra "la Resolución" bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

- Indica que la SDDI, no ha motivado su resolución ya que aparentemente se habría pronunciado solo por cuanto la AA HH no ha podido acreditar con documentos la posesión que viene ejerciendo sobre "los predios".
- Que si bien el inciso c) del artículo 77° de "el reglamento" señala que, para acreditar la posesión, debe presentar documentos como: Declaración Jurada del impuesto predial, recibo de los Tributos Municipales, Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad competente, entre otros. Dichos documentos no han podido ser obtenidos por "el Administrado" pese a ser posesionario de los predios, por haber sido estos adjudicados a Salud y Educación, sumado al interés del Gobierno Local, con lo cual de forma sistemática se les ha negado la posibilidad de gestionar los documentos idóneos para acreditar la posesión.
- Sin embargo, de los documentos presentados, bajo un análisis en su contexto y realidad en el que fueron dados si generan certeza sobre la posesión ejercida por "el administrado", ya que conforme a lo estipulado en la Ley N° 27444, la administración pública está obligada a investigar los hechos y datos independientemente de quien los haya propuesto.

- 1.16. Con Memorando N° 547-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de febrero de 2020, la "SDDI" remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

## **II. ANÁLISIS:**

- 2.1 El artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (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 jerárquico<sup>4</sup>.

- 2.1 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° 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 124° de la presente Ley"*. El numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.2 Por consecuencia y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello 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).

#### **Del procedimiento de venta directa.**

- 2.3 El artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", señala que "Los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y **excepcionalmente por venta directa.**". (El subrayado y el énfasis es nuestro).
- 2.4 Como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinarse si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.
- 2.5 En tal sentido, como parte de la calificación técnica legal, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, determinó respecto del área solicitada en venta, lo siguiente:
  - "El predio 1" se encuentra inscrito en la partida registral N° P03195697 del Registro Predial Urbano de Lima a favor del Estado y se ha extinguido la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Educación (asiento 00005), este constituye área de Equipamiento Urbano (educación) **por lo que mantiene la condición de dominio público.**
  - "El predio 2" que cuenta con un área de 675,02 m<sup>2</sup> forma parte de un área de mayor extensión inscrita en la partida N° P03195698 del Registro Predial Urbano de Lima, que si bien es de titularidad del Estado y se ha extinguido la

<sup>4</sup> Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (asiento 00006), este constituye área de Equipamiento Urbano (área deportiva) **por lo que mantiene la condición de dominio público.**

- 2.6 En ese contexto, la SDDI conforme a la causal de compraventa, procedió a evaluar formalmente la solicitud; debiendo verificar si es que ambos predios han perdido **la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado**, debiendo para ello “el Administrado” acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada: en el artículo 77° de “el reglamento” inciso d), debiendo acreditar de manera indubitable la posesión sobre “los predios”.

### De los argumentos de “el Administrado”

- 2.7 El argumento central de “el administrado”, es que han sido impedido de tramitar la documentación que acredite su posesión, y que los documentos presentados deben ser analizados conforme al contexto en que fueron emitidos, debiendo este ente administrativo valorarlos.
- 2.8 Cabe señalar, que la venta directa constituye una **modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en “el reglamento”**, por ello deben concurrir todos los elementos que en la norma se exijan, el incumplimiento de uno acarrea la denegatoria respectiva.
- 2.9 En ese sentido, la norma exige **la acreditación documental indubitable** de la posesión efectiva que se ejerza sobre “los predios” y que cuente con una antigüedad mayor de cinco años cumplida al 25 de noviembre del 2010, por consecuencia, “el administrado” debe adjuntar la documentación, física, jurídica y administrativa que la causal amerita.
- 2.10 De la documentación presentada, no se desprende documento que acredite la posesión sobre “los predios”, solo existen documentos asociativos (acta de asamblea) y de trámite ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, los cuales no cumplen la condición de documentos que acrediten la posesión conforme exige la norma.
- 2.11 En ese sentido, el mismo administrado ha señalado que no ha podido acreditar su posesión ya que “los predios” fueron: *“adjudicados a salud y educación”*, con respecto a ello, se tiene que “los predios” son bienes de dominio público *de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73<sup>o5</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)<sup>6</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – 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.*
- 2.12 Si bien es cierto, que la carga de la prueba corresponde a la administración pública, la cual está amparada en los principios de verdad material e impulso de oficio; en el presente caso los documentos no han sido emitidos por

<sup>5</sup> **Artículo 73.-** 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.

<sup>6</sup> **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

órganos estatales competentes (municipios, juzgados de paz etc.) los cuales constituyan medios probatorios idóneos, que permitan ser evaluados por esta Superintendencia.

- 2.13 Por cuanto, esta Superintendencia debe observar el Principio de Legalidad<sup>7</sup>, establecido en nuestro "TUO de la LPAG", debiendo entenderse que **la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento**, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal **y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales**<sup>8</sup>.
- 2.14 Es menester informar a "el Administrado", que el recurso de Apelación: "(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho"<sup>9</sup>, en el presente caso no se evidencia interpretación incorrecta de la norma, o lesión al procedimiento que sea sancionada con su nulidad, o que la emisión del mencionado acto la torne ineficaz; ya que de la revisión de la misma, está se encuentra fundada en sus respectivos informes y normativa aplicable.
- 2.15 Aunado a ello, la SDDI no ha podido manifestarse sobre el pedido, por cuanto "el administrado" no ha podido presentar la documentación que exige la norma para la respectiva evaluación de fondo.
- 2.16 Bajo ese contexto, y dentro del 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".

### **CONCLUSIONES:**

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar infundado el recurso de apelación presentado por **AA. HH. PROYECTO INTEGRAL CENTRAL UNIFICADA PERU CON FUTURO -SECTOR LAS LOMAS DE LA TABLADA**, representado por su secretario general: Diego Fernández Machaca contra lo dispuesto en la Resolución N° 041-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de enero de 2020, dándose por agotada la vía administrativa.

Firmado digitalmente por:  
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 30/06/2020 10:41:12-0500

**JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista Legal de la DGPE

<sup>7</sup> **artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General**, el cual dispone:

**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.

<sup>8</sup> **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).

<sup>9</sup> **MORÓN URBINA, Juan Carlos.** Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183