

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0037-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 29 de marzo de 2021

**VISTO:**

El expediente: N° **629-2020/SBNSDDI** que contienen el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE “LOS CLAVELES”**, representada por su presidente **SEGUNDO EUGENIO MERLO CHICCHON**, (en adelante “el Administrado”), contra la Resolución N° 112-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de febrero de 2021, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”) **DESESTIMO** el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución N° 867-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020; que declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa, de un área de 847,50 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lt. 7, Mz. I, Etapa Primera, Grupo 3 del P.J. Cruz de Motupe, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”);

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al 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”).

2. Que, el artículo 217° 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 jerárquico<sup>3</sup>.

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

4. Que, la “SDDI” emitió la Resolución N° 867-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020, mediante la cual declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa, presentadas por “el administrado”, en la medida que se determinó que no cumplió con subsanar una de las observaciones contenidas en el Oficio N° 03221-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2020”, toda vez que no presentó nueva documentación que acredite que ejerce posesión consolidada en “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010.

5. Que, mediante escrito presentado el 28 de enero de 2021 (S.I. N° 01828-2021) (fojas 314) “el Administrado” interpone recurso de reconsideración contra la Resolución antes mencionada, argumentando que se encuentra ocupando “el predio” desde fines del 2009, que ha presentado documentación pública y privada legalizada notarialmente que acredita la citada su posesión, indicando además que “el predio” les fue adjudicado por la Junta Directiva del Asentamiento Humano Cruz de Motupe; y, que en la actualidad existen construcciones de carácter permanente, destinadas a fines habitacionales; por lo que, requiere que se aplique los principios de legalidad, debido procedimiento, informalismo y simplicidad; y, se califique correctamente su requerimiento. Asimismo, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2021 (S.I. N° 01975-2021) “el Administrado”, solicita se considere haber presentado su recurso dentro del plazo legal.

---

<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.

<sup>3</sup> Artículo 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

6. Que, en fecha 12 de febrero del 2021, la SDDI emitió la Resolución N° 112-2021/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, "la Resolución"), en la cual resolvió lo siguiente:

**" (...)SE RESUELVE:**

**PRIMERO: DESESTIMAR** el recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE "LOS CLAVELES"**, representada por su presidente **SEGUNDO EUGENIO MERLO CHICCHON**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N°867-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...)"

7. Que, por consecuencia, "el Administrado" presento su apelación (S.I. N° 06036-2021) en fecha 11 de marzo del 2021 bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:

- En este caso sobre el inmueble que venimos ocupando desde fines del año 2009 y enero del 2010, según acta de Asamblea de fecha 26 de Julio del 2009, en donde los Pobladores y Dirigentes de la Junta Directiva Central reconocidos por la Municipalidad del Distrito de San Juan de Lurigancho. Los recurrentes acudimos a la SBN, desde el año 2011 con escritos de diferentes Numeraciones de R.I. hasta la actualidad, la misma que las tiene registrado en sistema de SBN, es más, mi representada ha presentado todos los documentos Públicos y Privados, debidamente legalizados notarialmente, que demuestran nuestra posesión y que desde el 2009 hasta la actualidad el predio lo utilizamos única y exclusivamente para vivienda; pues quiero precisar para solicitar en Venta directa, hemos adjuntado documentos expedidos por autoridades públicas y privadas que respaldan nuestra posesión desde fines del año 2009.
- Respecto al considerando N° 3, debo decir: Es TOTALMENTE FALSO, que mi representada NO HAYA CUMPLIDO CON SUBSANAR las observaciones, LO CIERTO ES que si cumplimos con subsanar y se ha demostrado con documento que acrediten que mi representada Asociación de Vivienda Pampa Canto Grande "LOS CLAVELES", estamos posesionados desde diciembre del 2009.
- Acta Certificada de Asamblea de Emergencia que tiene

carácter resolutive de fecha 26 de Julio del 2009 de fs. 274 al 294 debidamente firmados por más de 280 pobladores y sus respectivos dirigentes, quienes aprobaron darnos en venta la misma que lo compramos de buena fe y pagamos la suma de US\$ 27,000.00 Dólares Americanos, motivo por el que en forma conjunta los dirigentes, los pobladores y los integrantes de la Asociación Los Claveles, "botamos el desmonte fue lotizado y en diciembre del 2009, nos fue entregado previo pago al Banco Continental, la misma que hemos adjuntado

- Con respecto a los considerandos N° 4 y 5 de la Resolución ES CIERTO que dentro del plazo legal presenté el recurso de reconsideración con documento público y privados notarialmente legalizados, que acredita nuestra posesión del predio, desde fines del año 2009, que nos fue adjudicado por las autoridades del predio que ejercían el cargo de la Junta Directiva de Asentamiento Humano Cruz de Motupe, debidamente reconocidos por la autoridad Municipal del Distrito, con respecto al numeral 5 del considerando son normas establecidas dentro de la Ley de Procedimiento Administrativo, motivo por el que carece de objeto contradecir.
- Con respecto al considerando 7 y 8 de la Resolución que impugno, tanto los Arts. 219o y 217" de la Ley de Procedimiento Administrativo General 27444, dispone el recurso de reconsideración y sobre las nuevas pruebas, mi representada ha presentado documentos que acrediten nuestra posesión, y como nuevas pruebas se presenta copia certificada de asamblea de fecha 26 de Julio del 2009, debidamente legalizadas por el Notario, copia de bouchers, emitido por el Banco Continental con sus respectiva copia de contrato que son antes del 25 de noviembre del 2010 y otros documentos hasta la actualidad.
- Con respecto al numeral 10 del considerando de la Resolución expuesto la Sub-Dirección refiere haber procedido a analizar la documentación presentada, cuando esto no es cierto, analizar no es enumerar la lista de documentos, consignando erróneamente las fechas, tales como del Acta de Asamblea del 26 de julio del 2009, analizar las documentaciones significa determinar y precisar el contenido de todos los documentos presentados que refieren claramente que nuestra posesión data desde fines del año 2009, ósea mucho

más antes del 25 de Noviembre del 2010. Pues para su conocimiento son pruebas más que suficientes.

- La Junta Directiva del Grupo 3 y los pobladores en general, firmaron el Acta de Aprobación de la Venta del Lote de terreno antes descrito, nos ofrecieron en venta en circunstancias que se encontraban en extrema necesidad económica para la construcción de pistas y veredas, dado a que la Municipalidad les había dado un plazo de 72 horas para apartar suma de dinero de ciertos gastos para la construcción de pistas y veredas del grupo 3 del Pueblo Joven, dinero que fue invertido en dicha construcción.

8. Que, con Memorando N° 0834-2021/SBN-DGPE-SDDI y su aclaratoria 0835-2021/SBN-DGPE-SDDI ambas de fecha 12 de marzo de 2021, la "SDDI" remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

### **Del recurso de apelación**

9. Que, 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>.

10. 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.

11. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 18 de febrero de 2021, ante lo cual "el Administrado" interpuso recurso de apelación en fecha 11 de marzo de 2021. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, 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 "ROF de la SBN".

---

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

En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “el Administrado”.

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

12. 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”).

13. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”,

14. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran 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.

15. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

16. Que, mediante escrito presentado el 16 de enero de 2020 (S.I. N° 01244-2020) “el Administrado”, peticiona la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del acta de asamblea de julio de 2009 (fojas 15-35); **b)** copia de las constancias suscritas por el secretario general del Asentamiento Humano Cruz de Motupe, en diciembre de 2009 y julio de 2013 (fojas 36-41); **c)** copia del contrato de operaciones y servicios bancarios (fojas 42,47,49,51,); **d)** declaración jurada de mayo de 2019 (fojas 55-59); **e)** copia del escrito del 17 de junio de 2011 (SI N° 10353-2017) fojas

61-63); **f**) copia de la SI N° 11302-2019 (fojas 64-75); **g**) solicitud de inspección ocular de octubre de 2011 (folios 78-81,83,86); **h**) copia de denuncia policial del 08 de diciembre de 2011 (fojas 88); **i**) copia de recibos de pago. efectuados antes las empresas EDELNOR, ENEL y CÁLIDA, en diciembre de 2012, setiembre de 2019, enero de 2020 y diciembre de 2019 (fojas 89,90, 91, 128, 130 y 132), **j**) acta de nacimiento (fojas 92 y 93); **k**) copia del testimonio de constitución de “la Asociación” (fojas 94-115 y 124-126), **l**) copia de la partida registral N° 12729506 (fojas 116-123); **m**) copia de plano de trazado y lotización L- 01 (fojas 134); y, **n**) título de afectación en uso, emitido por COFOPRI (fojas 140).

17. Que, como parte de la etapa de calificación, la SDDI emitió el Informe Preliminar N°0865-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2020 (fojas 143-148), que concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: “*i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes del Estado – SBN, en la partida registral N.° P02017223 del ex registro predial urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 141), con CUS N.° 56938. ii. Constituye un lote de equipamiento urbano que fue otorgado por COFOPRI a favor del Pueblo Joven Cruz de Motupe Etapa Primera Grupo 3, con la finalidad de que sea destinado a Local Comunal, bien de dominio público. iii. En mérito a la Resolución N° 738-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de agosto de 2019 se ha extinguido la afectación en uso, según el Asiento N° 00003 (fojas 149). iv. Revisada las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el 2009 se verificó ocupación en un 80%; en el 2010 dicha ocupación se redujo a 23.66%; advirtiéndose en el 2012 un incremento de la ocupación en un 50%; y, para el 2019 se visualiza totalmente ocupado, observándose una lotización y en cuyo interior se advierten construcciones destinadas a vivienda. v. Según la Ficha Técnica N°0289-2019/SBN-DGPE-SDS del 22 de marzo de 2019, se encuentra ocupado en su totalidad por 7 familias que lo han subdividido 7 sub-lotes, encontrándose edificaciones de diversos materiales tales como material noble, madera y calamina.vi. Según el Plano de Zonificación de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho probado por la Ordenanza N.° 1081-MML del 04 de octubre de 2007, actualizada por la Ordenanza N.° 2000 del 13 de octubre de 2016, recae en zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), compatible con el uso de vivienda”.*

18. Que, en el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, establece que: “***Debe declararse la improcedencia de una solicitud de venta directa de un predio de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe***”. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6. (negritas nuestro).

19. Que, en atención a la normativa citada en el considerando anterior y con la finalidad de determinar si “el predio” ha perdido su naturaleza o condición apropiada para uso público o para destinarlo a la prestación de servicios públicos, la SDDI evaluó la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”; ya que si bien “la Asociación” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión.

20. Que, la SDDI, evaluó formalmente los documentos presentados por “la Asociación” a través del Oficio N° 02947-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2020 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 149-152), requiriéndole lo siguiente: *“i) Precisar si su pedido se enmarca en la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, dado que alegan ejercer posesión sobre “el predio”; y, ii) presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud, esto es, literal c) o d) del artículo 77 de “el Reglamento”, debiendo además dicha documentación estar vinculados a “el predio”, en atención a lo dispuesto en el literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el literal k) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN. Para ello, se le otorgó a “la Asociación” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el oficio 1”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente”.*

21. Que, en dicho contexto, a través del Oficio 03221-2020/SBNS-DGPESDDI del 10 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio 2”), se procedió a notificar a “el Administrado” el contenido de “el Oficio 1”, a la dirección consignada en el DNI del representante de la Asociación (Lt. 7 Mz I Pueblo Joven Cruz de Motupe, Primera etapa Grupo 3 – San Juan de Lurigancho), siendo recibido el 13 de noviembre de 2020 por Jorge Merlo Chicchón quien se identificó como hermano de éste, conforme consta del cargo del referido oficio (fojas 153).

22. Que, mediante escrito presentado el 4 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21683-2020) (fojas 153), es decir, dentro del plazo otorgado, “el Administrado” presenta varios documentos asimismo señala que ampara su solicitud en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento, por lo que corresponde determinar si ejerce posesión consolidada sobre “el predio”, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, compatibles con la zonificación vigente; y, que acrediten indubitablemente que vienen ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el literal j) del numeral 6.2).

23. Que, en ese sentido corresponde señalar que si bien es cierto “la Asociación” no ha presentado certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente, también es cierto que en el literal vi) del octavo considerando de la presente Resolución se determinó que “el predio” recae sobre zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), compatible con el uso de vivienda, razón por la que la presentación del referido documento no resulta indispensable.

24. Que, respecto a la presentación de documentos que acrediten que “el Administrado” ejerce posesión consolidada sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el literal j) del numeral 6.2), la SDDI determinó que “el Administrado” no ha cumplido con subsanar una de las dos observaciones contenidas en “el Oficio 2”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo.

25. Que, con base en ello, la SDDI emitió la Resolución N° 867-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020 que declaró inadmisibles los pedidos de “el Administrado”, por consecuencia, “el Administrado” presentó su recurso de reconsideración, alegando que si ha cumplido con subsanar las observaciones señaladas en los oficios emitidos por la SDDI.

26. Que, del recurso de reconsideración presentado por “el administrado”, este argumenta que se encuentra ocupando “el predio” desde fines del 2009, que ha presentado documentación pública y privada legalizada notarialmente que acredita la citada su posesión, indicando además que “el predio” les fue adjudicado por la Junta Directiva del Asentamiento Humano Cruz de Motupe; y, que en la actualidad existen construcciones de carácter permanente, destinadas a fines habitacionales; por lo que, requiere que se aplique los principios de legalidad, debido procedimiento, informalismo y simplicidad; y, se califique correctamente su requerimiento. Asimismo, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2021 (S.I. N°. 01975-2021) “la administrada”, solicita se considere haber presentado su recurso dentro del plazo legal.

27. Que, de la evaluación realizada por la “SDDI”, este determinó que la documentación presentada no constituye nueva prueba ya que muchos de ellos son documentos emitidos por esta Superintendencia, y los demás documentos fueron evaluados en su momento y valorados al momento de la emisión de los informes técnicos que sustentan el presente procedimiento. Por consecuencia, desestimo el pedido de “el administrado” emitiendo “la Resolución”.

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

28. 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>5</sup>.

29. Que, de los actuados administrativos se tiene que “el Administrado” ha petitionado la venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, para lo cual se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: i) obras civiles de carácter permanente; ii) el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, iii) está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

30. Que, es menester informar a “el Administrado”, que la venta directa de predios procede en **dos casos excepcionales, conforme a lo señalado en “el reglamento”** y verificado la especial naturaleza del predio ya que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes del Estado – SBN, en la partida registral N.° P02017223 del ex registro predial urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 141), con CUS N.° 56938. ii. Constituye un lote de equipamiento urbano que fue otorgado por COFOPRI a favor del Pueblo Joven Cruz de Motupe Etapa Primera Grupo 3, con la finalidad de que sea destinado a Local Comunal, bien de dominio público.

31. Que, se tiene que “el administrado”, alega que viene posesionando “el predio” desde fines del 2009, para dicho fin ha presentado las constancias de posesión suscritas por el secretario General del Asentamiento Humano Cruz de Motupe de diciembre del 2019 y julio 2013, asimismo alega que mediante Acta Certificada de Asamblea de Emergencia que tiene carácter resolutoria de fecha 26 de Julio del 2009 de fs. 274 al 294 debidamente firmados por más de 280 pobladores y sus respectivos dirigentes, quienes aprobaron darnos en venta la misma que lo compramos de buena fe y pagamos la suma de US\$ 27,000.00 Dólares Americanos.

32. Que, al respecto cabe señalar, que las actas presentadas no constituye documento público conforme a lo señalado en el artículo 235 del Código Procesal Civil<sup>6</sup>, ya que no han sido expedidas por notario público o funcionario público dentro del marco de sus funciones; por el contrario han sido

<sup>5</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

<sup>6</sup> Artículo 235.- Es documento público:

1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y 3. Todo aquel al que las leyes especiales le otorguen dicha condición. La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda.”

emitidas por la asociación, si bien es cierto que dichas actas están legalizadas ante notario estas no la convierten en documento público conforme a lo establecido en el artículo 236° del Código Procesal Civil<sup>7</sup>.

33. Que, por otro lado, se tiene que alegan haber posesionado “el predio” en virtud del Acta Certificada de Asamblea de Emergencia que tiene carácter resolutoria de fecha 26 de Julio del 2009 de fs. 274 al 294 debidamente firmados por más de 280 pobladores y sus respectivos dirigentes, quienes aprobaron dar en venta “el predio” que compro de buena fe y pago la suma de US\$ 27,000.00 Dólares Americanos, en forma conjunta los dirigentes, los pobladores y los integrantes de la Asociación Los Claveles. Al respecto, se tiene que “el predio” está bajo titularidad de “el Estado” y constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73<sup>o8</sup> de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>9</sup>.

34. Que, ahora bien, respecto a los documentos como las actas de nacimiento emitidas en diciembre de 2011 y octubre de 2014 constituyen documentos emitidos por funcionario público, sin embargo, no resultan ser documentos idóneos que acrediten la antigüedad de la posesión de “el predio” referida a antes del 25 de noviembre del 2010, al igual que los recibos por conceptos de pago de servicios.

35. Que, de la documentación presentada en su recurso de reconsideración, se tiene que algunos documentos han sido emitidos por esta Superintendencia como lo son: La notificación N° 02667-2020/SBN-GG-UTD, la Resolución N° 0867-2020/SBN-DGPE-SDDI, Informe de Brigada N° 00972-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2020, Informe Preliminar N° 00865-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2020, Informe Técnico Legal N°0984-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2020 (fojas 448-472). Por consecuencia, no se ha cumplido con adjuntar nueva prueba que acredite la posesión sobre “el predio” conforme a la causal solicitada.

36. Que, finalmente, revisada “la Resolución”, se tiene que esta fue emitida con base a los informes y fichas técnicas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia,

---

<sup>7</sup> **Artículo 236.-** Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público.

<sup>8</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>9</sup> **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley

por ello, se tiene que “la Resolución” se encuentra ajustada a derecho y debidamente motivada por cuanto la doctrina admite que: “*Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)*”<sup>10</sup>.

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 VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE “LOS CLAVELES”**, representada por su presidente **SEGUNDO EUGENIO MERLO CHICCHON**, contra la Resolución N° 112-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de febrero de 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese. -**

**Visado por:**

**Especialista Legal**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

---

<sup>10</sup> **FERRER, Jordi.** “Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales”. Isonomía. 2011 abril N° 34.

## **INFORME PERSONAL N° 00022-2021/SBN-DGPE-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 presentado por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE "LOS CLAVELES"** contra la Resolución N° 112-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 06036-2021  
b) Expediente: N° 629-2020/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 29 de marzo de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia, a) por el cual, **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE "LOS CLAVELES"**, representada por su presidente **SEGUNDO EUGENIO MERLO CHICCHON**, (en adelante "el Administrado"), interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 112-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de febrero de 2021, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") **DESESTIMO** el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución N° 867-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020; que declaró inadmisibile la solicitud de venta directa, de un área de 847,50 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lt. 7, Mz. I, Etapa Primera, Grupo 3 del P.J. Cruz de Motupe, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio").

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 "SBN", aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), la "SDDI" 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. La "SDDI" emitió la Resolución N° 867-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre

<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.

de 2020, mediante la cual declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa, presentada por "el administrado", en la medida que se determinó que no cumplió con subsanar una de las observaciones contenidas en el Oficio N° 03221-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2020, toda vez que no presentó nueva documentación que acredite que ejerce posesión consolidada en "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010.

- 1.4. Mediante escrito presentado el 28 de enero de 2021 (S.I. N° 01828-2021) (fojas 314) "el Administrado" interpone recurso de reconsideración contra la Resolución antes mencionada, argumentando que se encuentra ocupando "el predio" desde fines del 2009, que ha presentado documentación pública y privada legalizada notarialmente que acredita la citada su posesión, indicando además que "el predio" les fue adjudicado por la Junta Directiva del Asentamiento Humano Cruz de Motupe; y, que en la actualidad existen construcciones de carácter permanente, destinadas a fines habitacionales; por lo que, requiere que se aplique los principios de legalidad, debido procedimiento, informalismo y simplicidad; y, se califique correctamente su requerimiento. Asimismo, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2021 (S.I. N° 01975-2021) "el Administrado", solicita se considere haber presentado su recurso dentro del plazo legal.
- 1.5. En fecha 12 de febrero del 2021, la SDDI emitió la Resolución N° 112-2021/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, "la Resolución"), en la cual resolvió lo siguiente:

**"(...) SE RESUELVE:**

**PRIMERO: DESESTIMAR** el recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE "LOS CLAVELES"**, representada por su presidente **SEGUNDO EUGENIO MERLO CHICCHON**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N°867-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...)"

- 1.6. Por consecuencia, "el Administrado" presento su apelación (S.I. N° 06036-2021) en fecha 11 de marzo del 2021 bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:
  - En este caso sobre el inmueble que venimos ocupando desde fines del año 2009 y enero del 2010, según acta de Asamblea de fecha 26 de Julio del 2009, en donde los Pobladores y Dirigentes de la Junta Directiva Central reconocidos por la Municipalidad del Distrito de San Juan de Lurigancho. Los recurrentes acudimos a la SBN, desde el año 2011 con escritos de diferentes Numeraciones de R.I. hasta la actualidad, la misma que las tiene registrado en sistema de SBN, es más, mi representada ha presentado todos los documentos Públicos y Privados, debidamente legalizados notarialmente, que demuestran nuestra posesión y que desde el 2009 hasta la actualidad el predio lo utilizamos única y exclusivamente para vivienda; pues quiero precisar para solicitar en Venta directa, hemos adjuntado documentos expedidos por autoridades públicas y privadas que respaldan nuestra posesión desde fines del año 2009.
  - Respecto al considerando N° 3, debo decir: Es TOTALMENTE FALSO, que mi representada NO HAYA CUMPLIDO CON SUBSANAR las observaciones, LO CIERTO ES que si cumplimos con subsanar y se ha demostrado con documento que acrediten que mi representada Asociación de Vivienda Pampa Canto Grande "LOS CLAVELES", estamos posesionados desde diciembre del 2009.

- Acta Certificada de Asamblea de Emergencia que tiene carácter resolutive de fecha 26 de Julio del 2009 de fs. 274 al 294 debidamente firmados por más de 280 pobladores y sus respectivos dirigentes, quienes aprobaron darnos en venta la misma que lo compramos de buena fe y pagamos la suma de US\$ 27,000.00 Dólares Americanos, motivo por el que en forma conjunta los dirigentes, los pobladores y los integrantes de la Asociación Los Claveles, "botamos el desmote fue lotizado y en diciembre del 2009, nos fue entregado previo pago al Banco Continental, la misma que hemos adjuntado
- Con respecto a los considerandos N° 4 y 5 de la Resolución ES CIERTO que dentro del plazo legal presenté el recurso de reconsideración con documento público y privados notarialmente legalizados, que acredita nuestra posesión del predio, desde fines del año 2009, que nos fue adjudicado por las autoridades del predio que ejercían el cargo de la Junta Directiva de Asentamiento Humano Cruz de Motupe, debidamente reconocidos por la autoridad Municipal del Distrito, con respecto al numeral 5 del considerando son normas establecidas dentro de la Ley de Procedimiento Administrativo, motivo por el que carece de objeto contradecir.
- Con respecto al considerando 7 y 8 de la Resolución que impugno, tanto los Arts. 219o y 217" de la Ley de Procedimiento Administrativo General 27444, dispone el recurso de reconsideración y sobre las nuevas pruebas, mi representada ha presentado documentos que acrediten nuestra posesión, y como nuevas pruebas se presenta copia certificada de asamblea de fecha 26 de Julio del 2009, debidamente legalizadas por el Notario, copia de bouchers, emitido por el Banco Continental con sus respectiva copia de contrato que son antes del 25 de noviembre del 2010 y otros documentos hasta la actualidad.
- Con respecto al numeral 10 del considerando de la Resolución expuesto la Sub-Dirección refiere haber procedido a analizar la documentación presentada, cuando esto no es cierto, analizar no es enumerar la lista de documentos, consignando erróneamente las fechas, tales como del Acta de Asamblea del 26 de julio del 2009, analizar las documentaciones significa determinar y precisar el contenido de todos los documentos presentados que refieren claramente que nuestra posesión data desde fines del año 2009, ósea mucho más antes del 25 de Noviembre del 2010. Pues para su conocimiento son pruebas más que suficientes.
- La Junta Directiva del Grupo 3 y los pobladores en general, firmaron el Acta de Aprobación de la Venta del Lote de terreno antes descrito, nos ofrecieron en venta en circunstancias que se encontraban en extrema necesidad económica para la construcción de pistas y veredas, dado a que la Municipalidad les había dado un plazo de 72 horas para apartar suma de dinero de ciertos gastos para la construcción de pistas y veredas del grupo 3 del Pueblo Joven, dinero que fue invertido en dicha construcción.

#### 1.7. Con Memorando N° 0834-2021/SBN-DGPE-SDDI y su aclaratoria 0835-2021/SBN-

DGPE-SDDI ambas de fecha 12 de marzo de 2021, la "SDDI" remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

## **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>3</sup>.
- 2.2 El numeral 218.2 del artículo 218 del "T.U.O. de la Ley N° 27444", 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.
- 2.3 Consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 18 de febrero de 2021, ante lo cual "el Administrado" interpuso recurso de apelación en fecha 11 de marzo de 2021. 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**

- 2.4 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").
- 2.5 De lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".
- 2.6 Por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran 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.
- 2.7 El numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho

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

bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

- 2.8 Mediante escrito presentado el 16 de enero de 2020 (S.I. N° 01244-2020) “el Administrado”, peticona la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del acta de asamblea de julio de 2009 (fojas 15-35); **b)** copia de las constancias suscritas por el secretario general del Asentamiento Humano Cruz de Motupe, en diciembre de 2009 y julio de 2013 (fojas 36-41); **c)** copia del contrato de operaciones y servicios bancarios (fojas 42,47,49,51,); **d)** declaración jurada de mayo de 2019 (fojas 55-59); **e)** copia del escrito del 17 de junio de 2011(SI N° 10353-2017) fojas 61-63); **f)** copia de la SI N° 11302-2019 (fojas 64-75); **g)** solicitud de inspección ocular de octubre de 2011(folios 78-81,83,86); **h)** copia de denuncia policial del 08 de diciembre de 2011(fojas 88); **i)** copia de recibos de pago. efectuados antes las empresas EDELNOR, ENEL y CÁLIDA, en diciembre de 2012, setiembre de 2019, enero de 2020 y diciembre de 2019 (fojas 89,90, 91, 128, 130 y 132), **j)** acta de nacimiento (fojas 92 y 93); **k)** copia del testimonio de constitución de “la Asociación” (fojas 94-115 y 124-126), **l)** copia de la partida registral N° 12729506 (fojas 116-123); **m)** copia de plano de trazado y lotización L- 01(fojas 134); y, **n)** título de afectación en uso, emitido por COFOPRI (fojas 140).
- 2.9 Como parte de la etapa de calificación, la SDDI emitió el Informe Preliminar N°0865-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2020 (fojas 143-148), que concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: “i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes del Estado – SBN, en la partida registral N.º P02017223 del ex registro predial urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 141), con CUS N.º 56938. ii. Constituye un lote de equipamiento urbano que fue otorgado por COFOPRI a favor del Pueblo Joven Cruz de Motupe Etapa Primera Grupo 3, con la finalidad de que sea destinado a Local Comunal, bien de dominio público. iii. En mérito a la Resolución N° 738-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de agosto de 2019 se ha extinguido la afectación en uso, según el Asiento N° 00003 (fojas 149). iv. Revisada las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el 2009 se verificó ocupación en un 80%; en el 2010 dicha ocupación se redujo a 23.66%; advirtiéndose en el 2012 un incremento de la ocupación en un 50%; y, para el 2019 se visualiza totalmente ocupado, observándose una lotización y en cuyo interior se advierten construcciones destinadas a vivienda. v. Según la Ficha Técnica N°0289-2019/SBN-DGPE-SDS del 22 de marzo de 2019, se encuentra ocupado en su totalidad por 7 familias que lo han subdividido 7 sub-lotes, encontrándose edificaciones de diversos materiales tales como material noble, madera y calamina.vi. Según el Plano de Zonificación de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho probado por la Ordenanza N.º 1081-MML del 04 de octubre de 2007, actualizada por la Ordenanza N.º 2000 del 13 de octubre de 2016, recae en zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), compatible con el uso de vivienda”.
- 2.10 En el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, según el cual establece que: “Debe declararse la improcedencia de una solicitud de venta directa de un predio de dominio público, **salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe**”. En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6. (negritas nuestro).

- 2.11 En atención a la normativa citada en el considerando anterior y con la finalidad de determinar si "el predio" ha perdido su naturaleza o condición apropiada para uso público o para destinarlo a la prestación de servicios públicos, la SDDI evaluó la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c) o d) del artículo 77 de "el Reglamento"; ya que si bien "la Asociación" no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega el ejercicio de posesión.
- 2.12 La SDDI, evaluó formalmente los documentos presentados por "la Asociación" a través del Oficio N° 02947-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2020 (en adelante "el Oficio 1") (fojas 149-152), requiriéndole lo siguiente: "**i)** Precisar si su pedido se enmarca en la causal c) o d) del artículo 77° de "el Reglamento", dado que alegan ejercer posesión sobre "el predio"; y, **ii)** presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud, esto es, literal c) o d) del artículo 77 de "el Reglamento", debiendo además dicha documentación estar vinculados a "el predio", en atención a lo dispuesto en el literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el literal k) del numeral 6.2 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN. Para ello, se le otorgó a "la Asociación" un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de "el oficio 1", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente".
- 2.13 En dicho contexto, a través del Oficio 03221-2020/SBNS-DGPESDDI del 10 de noviembre de 2020 (en adelante "el Oficio 2"), se procedió a notificar a "el Administrado" el contenido de "el Oficio 1", a la dirección consignada en el DNI del representante de la Asociación (Lt. 7 Mz I Pueblo Joven Cruz de Motupe, Primera etapa Grupo 3 – San Juan de Lurigancho), siendo recibido el 13 de noviembre de 2020 por Jorge Merlo Chicchón quien se identificó como hermano de éste, conforme consta del cargo del referido oficio (fojas 153).
- 2.14 Mediante escrito presentado el 4 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21683-2020) (fojas 153), es decir, dentro del plazo otorgado, "el Administrado" presenta varios documentos asimismo señala que ampara su solicitud en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento, por lo que corresponde determinar si ejerce posesión consolidada sobre "el predio", encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, compatibles con la zonificación vigente; y, que acrediten indubitablemente que vienen ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el literal j) del numeral 6.2).
- 2.15 En ese sentido corresponde señalar que si bien es cierto "la Asociación" no ha presentado certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente, también es cierto que en el literal vi) del octavo considerando de la presente Resolución se determinó que "el predio" recae sobre zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), compatible con el uso de vivienda, razón por la que la presentación del referido documento no resulta indispensable.
- 2.16 Respecto a la presentación de documentos que acrediten que "el Administrado" ejerce posesión consolidada sobre "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el literal j) del numeral 6.2), la SDDI determino que "el Administrado" no ha cumplido con

subsana una de las dos observaciones contenidas en "el Oficio 2", por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisile su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo.

- 2.17 Con base en ello, la SDDI emitió la Resolución N° 867-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2020 que declaro inadmisile el pedido de "el Administrado", por consecuencia, "el Administrado" presento su recurso de reconsideración, alegando que si ha cumplido con subsanar las observaciones señaladas en los oficios emitido por la SDDI.
- 2.18 Del recurso de reconsideración presentado por "el administrado", este argumenta que se encuentra ocupando "el predio" desde fines del 2009, que ha presentado documentación pública y privada legalizada notarialmente que acredita la citada su posesión, indicando además que "el predio" les fue adjudicado por la Junta Directiva del Asentamiento Humano Cruz de Motupe; y, que en la actualidad existen construcciones de carácter permanente, destinadas a fines habitacionales; por lo que, requiere que se aplique los principios de legalidad, debido procedimiento, informalismo y simplicidad; y, se califique correctamente su requerimiento. Asimismo, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2021 (S.I. N°. 01975-2021) "la administrada", solicita se considere haber presentado su recurso dentro del plazo legal.
- 2.19 De la evaluación realizada por la "SDDI", este determino que la documentación presentada no constituye nueva prueba ya que muchos de ellos son documentos emitidos por esta Superintendencia, y los demás documentos fueron evaluados en su momento y valorados al momento de la emisión de los informes técnicos que sustentan el presente procedimiento. Por consecuencia, desestimo el pedido de "el administrado" emitiendo "la Resolución".

### **De los argumentos de "el Administrado"**

- 2.20 Se tiene, 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>4</sup>.
- 2.21 De los actuados administrativos se tiene que "el Administrado" ha peticionado la venta directa por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", para lo cual se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: i) obras civiles de carácter permanente; ii) el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, iii) está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.
- 2.22 Es menester informar a "el Administrado", que la venta directa de predios procede en **dos casos excepcionales, conforme a lo señalado en "el reglamento"** y verificado la especial naturaleza del predio ya que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de

<sup>4</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

*Bienes del Estado – SBN, en la partida registral N.º P02017223 del ex registro predial urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 141), con CUS N.º 56938. ii. Constituye un lote de equipamiento urbano que fue otorgado por COFOPRI a favor del Pueblo Joven Cruz de Motupe Etapa Primera Grupo 3, con la finalidad de que sea destinado a Local Comunal, bien de dominio público.*

- 2.23 Se tiene que "el administrado", alega que viene posesionando el predio desde fines del 2009, para dicho fin ha presentado las constancias de posesión suscritas por el secretario General del Asentamiento Humano Cruz de Motupe de diciembre del 2019 y julio 2013, asimismo alega que mediante Acta Certificada de Asamblea de Emergencia que tiene carácter resolutive de fecha 26 de Julio del 2009 de fs. 274 al 294 debidamente firmados por más de 280 pobladores y sus respectivos dirigentes, quienes aprobaron darnos en venta la misma que lo compramos de buena fe y pagamos la suma de US\$ 27,000.00 Dólares Americanos.
- 2.24 Al respecto cabe señalar, que las actas presentadas no constituye documento público conforme a lo señalado en el artículo 235 del Código Procesal Civil<sup>5</sup>, ya que no han sido expedidas por notario público o funcionario público dentro del marco de sus funciones; por el contrario han sido emitidas por la asociación, si bien es cierto que dichas actas están legalizadas ante notario estas no la convierten en documento público conforme a lo establecido en el artículo 236<sup>6</sup> del Código Procesal Civil<sup>6</sup>.
- 2.25 Por otro lado, se tiene que alegan haber posesionado "el predio" en virtud de del Acta Certificada de Asamblea de Emergencia que tiene carácter resolutive de fecha 26 de Julio del 2009 de fs. 274 al 294 debidamente firmados por más de 280 pobladores y sus respectivos dirigentes, quienes aprobaron dar en venta la misma que lo compraron de buena fe y pagaron la suma de US\$ 27,000.00 Dólares Americanos, en forma conjunta los dirigentes, los pobladores y los integrantes de la Asociación Los Claveles. Al respecto, se tiene que "el predio" está bajo titularidad de "el Estado" y constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73<sup>7</sup> de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2º de "el Reglamento"<sup>8</sup>.
- 2.26 Ahora bien, respecto a los documentos como las actas de nacimiento emitidas en diciembre de 2011 y octubre de 2014 constituyen documentos emitidos por funcionario público, sin embargo, no resultan ser documentos idóneos que acrediten la antigüedad de la posesión de "el predio" referida a antes del 25 de noviembre del 2010, al igual que los recibos por conceptos de pago de servicios.
- 2.27 De la documentación presentada en su recurso de reconsideración, se tiene que algunos documentos han sido emitidos por esta Superintendencia como lo son: La notificación N° 02667-2020/SBN-GG-UTD, la Resolución N° 0867-

<sup>5</sup> **Artículo 235.-** Es documento público:

1. El otorgado por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones; 2. La escritura pública y demás documentos otorgados ante o por notario público, según la ley de la materia; y 3. Todo aquel al que las leyes especiales le otorguen dicha condición. La copia del documento público tiene el mismo valor que el original, si está certificada por auxiliar jurisdiccional respectivo, notario público o fedatario, según corresponda."

<sup>6</sup> **Artículo 236.-** Es el que no tiene las características del documento público. La legalización o certificación de un documento privado no lo convierte en público.

<sup>7</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>8</sup> **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley

2020/SBN-DGPE-SDDI, Informe de Brigada N° 00972-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2020, Informe Preliminar N° 00865-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2020, Informe Técnico Legal N°0984-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2020 (fojas 448-472). Por consecuencia, no se ha cumplido con adjuntar nueva prueba que acredite la posesión sobre “el predio” conforme a la causal solicitada.

- 2.28 Finalmente, revisada “la Resolución”, se tiene que esta fue emitida con base a los informes y fichas técnicas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, por ello, se tiene que “la Resolución” se encuentra ajustada a derecho y debidamente motivada por cuanto la doctrina admite que: *“Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)”*<sup>9</sup>.
- 2.29 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 **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE “LOS CLAVELES”**, representada por su presidente **SEGUNDO EUGENIO MERLO CHICCHON**, contra la Resolución N° 112-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de febrero de 2021.

 Firmado digitalmente por:  
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 29/03/2021 11:06:13-0500

---

Especialista legal de la DGPE

<sup>9</sup> FERRER, Jordi. “Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales”. Isonomia. 2011 abril N° 34.