

# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



## RESOLUCIÓN N° 0124-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 14 de octubre del 2021

### VISTO:

El expediente N° 656-2021/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación, interpuesto por la **AA. HH. LAS PRADERAS DEL VALLE JOSE CARLOS MARIATEGUI**, representada por Rosa Eliza Pascual Mozo, interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0743-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de agosto del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró **IMPROCEDENTE** el pedido de **VENTA DIRECTA** de un área de 82 174,84 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; 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”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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;

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 SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados

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

<sup>2</sup> Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia;

3. Que, el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

4. Que, mediante Memorando N° 3092-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de septiembre de 2021, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”) remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por **AA. HH. LAS PRADERAS DEL VALLE JOSE CARLOS MARIATEGUI** (en adelante, “la Administrada”), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección;

#### ***Del recurso de apelación y su calificación***

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 20 de septiembre del 2021 (S.I N° 24570-2021), “la Administrada” cuestiona Resolución N° 0743-2021/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, “Resolución impugnada”), solicita que la referida resolución sea revocada o declarada nula; conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1. Señalan que resulta equivocado, que solo por no cumplir con el tiempo de posesión se haya denegado su pedido de venta directa ya que su asociación viene posesionando por más de 10 años “el predio”;
- 5.2. La SBN debió inhibirse de conocer el presente procedimiento por cuanto según la Ley N° 31056 el organismo encargado de la formalización de las posesiones informales correspondería a COFOPRI, y no tramitarse como una venta directa ya que los asociados no cuentan con los recursos económicos para afrontar el pago de una venta directa;
- 5.3. Señala que existe un vicio oculto en la tramitación ya que sobre “el predio” solicito un tercero está tramitando una primera inscripción de dominio situación que atenta contra el derecho de posesión de la asociación;
- 5.4. Con respecto a la superposición de “el predio” con el ecosistema frágil lomas de Villa María de un área de 722.24 m2, dado que es un área mínima con lo cual se podría recortar a efectos de otorgarse la venta directa, asimismo señala que el Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM se ha dado mucho después de que “la Administrada” se encontraba en posesión del predio, siendo así, señala que se debe de privilegiar el interés social (vivienda) frente a lo natural ya que su intangibilidad ha sido desvirtuada por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, y;
- 5.5. Finalmente, Finalmente, señalan que como consecuencia de la emisión de la “Resolución impugnada” en fecha 20 de mayo del 2021 la Municipalidad Metropolitana de Lima ha realizado un desalojo sobre el AA HH Las Praderas del Valle José Carlos Mariátegui.

6. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la LPAG"), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

7. Que, la "Resolución Impugnada" fue notificada a "la Administrada" en fecha 03 de septiembre del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 20 de septiembre del 2021, por lo tanto, 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 "ROF de la SBN";

#### ***Determinación de los cuestionamientos de fondo***

¿Determinar si "el predio" se encuentra bajo titularidad de esta Superintendencia y si es de libre disponibilidad?

¿Determinar si en la tramitación del presente procedimiento existen vicios ocultos?

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

8. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento";

#### ***Sobre la titularidad de la SBN sobre "el predio"***

9. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad;

10. Que, con base en ello, la "SDDI" como parte de la calificación formal de la solicitud, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1147-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2021 (foja 47), el que concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

"

(...)

- i. Del desarrollo de las coordenadas se obtiene un área gráfica de 82 174,84 m<sup>2</sup>, al que se denomina en adelante "el predio".
- ii. "El predio" guarda superposición con áreas inscritas y sin inscripción a favor del Estado y terceros como se detalla:

Partida (O.R. Lima)	CUS	TITULAR	ÁREA (m2)	%
13209608	98379	ESTADO	45,25	,06
P03216591	59491	ESTADO - COFOPRI	659,39	0,80
-	138673 (PROVISIONAL)  138671 (PROVISIONAL)	Sin inscripción registral  (Con Exp 1021-2019/SBNSDAPE- Procedimiento de Primera Inscripción de Dominio)	81 470,20	99,14
TOTAL			82 174,84	100

iii. “El predio” se encuentra superpuesto de manera parcial en 722,24 m2 (que representa el 0,88% de “el predio”) con el Ecosistema Frágil Loma Villa María del Triunfo, Reconocida como tal e inscrita en la Lista de Ecosistemas Frágiles aprobado con R. M. N° 0401-2013-MINAGRI, sobre área sin inscripción registral.

iv. Se superpone en 28 565,67 m2 ( que representa el 34,76% de “el predio”) con el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima – Lomas de Villa María, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM, considerado como un área natural protegida de administración regional, por tanto, en la condición de dominio público, según lo previsto en los artículos 3 y 4 de la Ley N° 26834, Ley de Área Naturales Protegidas; en ese sentido, el 34,76% de “el predio” tiene el carácter de intangible y no puede ser materia de disposición, superpuesto con ámbito sin inscripción registral, que también abarca el ámbito superpuesto con Ecosistema Frágil Loma Villa María del Triunfo.

v. Sobre el área sin superposición con el Área de Conservación Regional – Loma de Villa María se han realizado acciones conjuntas de la SBN y GORE de Lima de recuperación extrajudicial, con la finalidad de generar un área de amortiguamiento que proteja el Área de Conservación Regional referida.

vi. En el Expediente N° 1021-2019/SBNSDAPE, se está evaluando la primera inscripción a favor del Estado – SBN de un área de gran extensión en cuyo ámbito está comprendido “el predio”, en ese sentido, corresponde hacer de conocimiento a la SDAPE lo identificado en la presente evaluación técnica.

vii. Respecto las causales de posesión y Otros supuestos de posesión, “el administrado” no presentó documentación que acredite posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.

viii. “El predio” se encuentra en falda de cerro, presenta ocupación en aprox el 60 % del área total, conformada por aproximadamente 100 módulos prefabricados con palos, cañas de carrizo, plástico y techos de calamina siguiendo un orden de lotización y manzaneo, sin vivencia en su mayor porcentaje; dicha ocupación tiene una antigüedad posterior a marzo del 2018; mientras el resto del área se encuentra desocupado con presencia de trochas. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth e inspección técnica realizada el 19/09/2019 (Ficha Técnica N° 820-2019/SBN-DGPE-SDS).

**11.** Que, estando a lo señalado, se tiene que 99.14% de “el predio” se advierte que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, el 0.80 % de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informa – COFOPRI en la

partida N° P03216591 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste;

**12.** Que, al área de 722,24 m<sup>2</sup>, que representa el 0,88% de “el predio”, que se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado, esta área forma parte del Ecosistema Frágil denominado “La Loma de Villa María del Triunfo” reconocida mediante Resolución Ministerial N° 401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013, la que forma parte de un área de mayor extensión de 28 565,67 m<sup>2</sup> que representa el 34,76% de “el predio”, recae sobre el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima –Lomas de Villa María, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM, considerado como un área natural protegida de administración regional, por tanto, en la condición de dominio público, según lo previsto en los artículos 3° y 4° de la Ley N° 26834, Ley de Área Naturales Protegidas;

**13.** Que, siendo así, el área de 45.25 m<sup>2</sup> (0.06% de “el predio”) se encuentra inscrito en la partida registral N° 13209608 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, sobre el cual la SDDI realizó la evaluación la solicitud de “la Administrada” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”;

**14.** Que, la SDDI, realizó la evaluación y conforme al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 1147-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2010 al 2018, “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; motivo por el cual, “el Administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en ese sentido queda desvirtuado el primer argumento;

### ***Sobre la competencia de COFOPRI***

**15.** Que, la Ley N° 31056 Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización, que regula la ampliación que tiene por objeto dictar medidas para la formalización de la propiedad informal ampliando los plazos de ocupación de las posesiones informales para que sean beneficiarias de las acciones de formalización, cabe destacar que el órgano competente para manifestarse sobre lo regulado en la mencionado ley es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), conforme lo señalado en el artículo 10<sup>3o</sup> de la antes citada ley;

**16.** Que, debe entenderse que, la competencia, puede ser definida como el conjunto de potestades administrativas que la legislación otorga – a partir del Principio de Legalidad- a un organismo u órgano de la Administración Pública, es decir que es la cuota de poder que se otorga a una autoridad administrativa;

**17.** Que, con base a lo expuesto, esta Superintendencia ha resuelto el pedido de “la Administrada” conforme a las normas y competencias con las que cuenta, declarando

<sup>3</sup> **Artículo 10. Competencia para la declaración de propiedad**

10.1. COFOPRI es competente para declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo, mediante procedimientos y declaraciones masivos en las áreas a que refiere la presente ley. En tales casos, se encuentra autorizado además a ejecutar el procedimiento especial previsto en el Capítulo II del Título II del Reglamento de la Ley 29802, Ley que amplía la vigencia del Régimen Extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), prevista en la Ley 28923, exonera el pago de tasas u otros cobros y otorga facultades excepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007, aprobado por el Decreto Supremo 007-2012-VIVIENDA.

10.2. La antigüedad de la ocupación de las posesiones informales en las que se aplique tales procedimientos se extiende hasta el 31 de diciembre de 2015.

improcedente el pedido de venta directa, y conforme a la Ley N° 31056, no exige que esta Superintendencia de oficio remita pedidos sobre venta directa a dicho ente administrativo;

### **Sobre el vicio oculto**

**18.** Que, Conforme se observa de la calificación realizada por la SDDI, ha determinado que en el Expediente N° 1021-2019/SBNSDAPE, se está evaluando la primera inscripción a favor del Estado – SBN de un área de gran extensión en cuyo ámbito está comprendido “el predio”, al respecto “la administrada” señala que esto es un vicio oculto y que dicho “tercero” podría afectar el derecho de posesión que ejercen;

**19.** Que, es menester informar que, el procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio de predios estatales se encuentra regulado en el artículo 38° de “el Reglamento”, según el cual, la, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias, el cual ha sido desarrollado en la Directiva n.° 002- 2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.° 052-2016/SBN;

**20.** Que, asimismo, el numeral 1 del artículo 18° del “TUO de la Ley” establece que “[l]as entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de **oficio** y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP (...)”; es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones. Por lo tanto, no existe un “tercero” ni un vicio oculto de tramite ya que a la fecha esta Superintendencia vendría efectuando acciones de saneamiento sobre áreas que involucran “el predio”;

### **Sobre la superposición con el ecosistema frágil Lomas de Villa María**

**21.** Que, señala “la Administrada”, que debe preferirse el interés social de vivienda el cual cuenta con protección constitucional por sobre las áreas naturales, al respecto cabe señalar que, los ecosistemas frágiles cuentan con una diversidad biológica sobre las cuales el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, así como de las áreas naturales protegidas, tal como se señala en el artículo 68<sup>o4</sup> de la Constitución Política del Perú;

**22.** Que, de acuerdo a lo desarrollado, cabe destacar que el control difuso de las normas, está reservado a los órganos jurisdiccionales (Poder Judicial) y al Tribunal Constitucional, así pues, este último dejó sin efecto el precedente vinculante establecido en el año 2006 en el caso Salazar Yarlénque (Exp. N° 03741-2004-AA/TC, sentencia y aclaración) que confería a los tribunales y órganos colegiados de la Administración Pública con carácter nacional, la facultad de inaplicar normas contrarias a la Constitución;

**23.** Que, finalmente, respecto al desalojo sobre el AA HH LAS PRADERAS DEL VALLE JOSE CARLOS MARIATEGUI, y conforme lo ha señalado en su escrito de apelación sostiene que se ha propiciado que en fecha 20 de mayo del 2021 la Municipalidad Metropolitana de Lima

---

<sup>4</sup> Artículo 68.- Conservación de la diversidad biológica y áreas naturales protegidas El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas

ha ejecutado un desalojo contra “la Administrada”, al respecto cabe destacar 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>;

**24.** Que, siendo así, no corresponde a esta Dirección a manifestarse sobre los procedimientos a nivel judicial, fiscal o administrativo que se hayan generado a consecuencia de la posesión que ejerce “la Administrada” sobre “el predio” ya que esta superintendencia no cuenta con las facultades para pronunciarse sobre ellas, por lo que resulta inoficioso pronunciarse sobre las mismas;

**25.** Que, en atención a lo expuesto, para esta Dirección los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “la Administrada” han quedado desvirtuados, por lo que corresponde declararlo infundado y confirmar la “Resolución impugnada”;

De conformidad con lo previsto por el TUO de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, aprobado Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, Directiva N° 006-2014/SBN e Informe Personal N° 074-2021/SBN-DGPE-JACV;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por el **AA. HH. LAS PRADERAS DEL VALLE JOSE CARLOS MARIATEGUI**, contra la Resolución N° 0743-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de agosto del 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

**Artículo 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

#### **Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Visado por:**

**Especialista Legal**

**Firmado por:**

**Director de Gestión Del Patrimonio Estatal**

---

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

## **INFORME PERSONAL N° 00074-2021/SBN-DGPE-JACV**

PARA : **WILLIAM IVAN DE LA VEGA VILLANES**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

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

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por el AA. HH. LAS PRADERAS DEL VALLE JOSE CARLOS MARIATEGUI contra la Resolución N° 0743-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 24570-2021  
b) Expediente N° 656-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 14 de octubre del 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, el **AA. HH. LAS PRADERAS DEL VALLE JOSE CARLOS MARIATEGUI**, representada por Rosa Eliza Pascual Mozo (en adelante, "la Administrada") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0743-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de agosto del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaro **IMPROCEDENTE** el pedido de **VENTA DIRECTA** de un área de 82 174,84 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado 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>, aprobado con Decreto Supremo n° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> aprobado con Decreto Supremo n.° 008- 2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
- 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 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 Resolución n.° 0743-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de agosto del 2021, (en adelante, la "Resolución Impugnada") la SDDI resolvió:

---

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA del 09 de julio de 2019, publicado en el diario "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.°. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021

" (...)

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **AA.HH. LAS PRADERAS DEL VALLE JOSE CARLOS MARIATEGUI** debidamente representada por su secretaria general Rosa Eliza Pascual Mozo, por los argumentos expuestos en la presente resolución. (...)"

1.4. En fecha, 20 de septiembre del 2021 mediante escrito s/n "la Administrada" interpone recurso de apelación (S.I N° 24570-2021) contra la "Resolución Impugnada", bajo los siguientes argumentos:

- Señalan que resulta equivocado, que solo por no cumplir con el tiempo de posesión se haya denegado su pedido de venta directa ya que su asociación viene posesionando por más de 10 años "el predio".
- La SBN debió inhibirse de conocer el presente procedimiento por cuanto según la Ley N° 31056 el organismo encargado de la formalización de las posesiones informales correspondería a COFOPRI, y no tramitarse como una venta directa ya que los asociados no cuentan con los recursos económicos para afrontar el pago de una venta directa.
- Señala que existe un vicio oculto en la tramitación ya que sobre "el predio" solicito un tercero está tramitando una primera inscripción de dominio situación que atenta contra el derecho de posesión de la asociación.
- Con respecto a la superposición de "el predio" con el ecosistema frágil lomas de Villa María de un área de 722.24 m2, dado que es un área mínima con lo cual se podría recortar a efectos de otorgarse la venta directa, asimismo señala que el Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM se ha dado mucho después de que "la Administrada" se encontraba en posesión del predio, siendo así, señala que se debe de privilegiar el interés social (vivienda) frente a lo natural ya que su intangibilidad ha sido desvirtuada por la Municipalidad de Villa María del Triunfo.
- Finalmente, señalan que como consecuencia de la emisión de la "Resolución impugnada" en fecha 20 de mayo del 2021 la Municipalidad Metropolitana de Lima ha realizado un desalojo sobre el AA HH LAS PRADERAS DEL VALLE JOSE CARLOS MARIATEGUI.

1.5. Mediante Memorando n.º 3092-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de septiembre de 2021, la SDDI remitió el escrito de apelación con todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia a esta Dirección.

## **II. ANÁLISIS:**

2.1 El artículo 217º 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>.

- 2.1 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG” que señala: “*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, la “Resolución Impugnada” fue notificada a “la Administrada” en fecha 03 de septiembre del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 20 de septiembre del 2021, por lo tanto, 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 “ROF de la SBN”.

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

- 2.3 El procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

### **Determinación de los cuestionamientos de fondo**

- ¿Determinar si “el predio” se encuentra bajo titularidad de esta Superintendencia y si es de libre disponibilidad?
- ¿Determinar si en la tramitación del presente procedimiento existen vicios ocultos?

### **Sobre la titularidad de la SBN sobre “el predio”**

- 2.4 El inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.
- 2.5 Con base en ello, la “SDDI” como parte de la calificación formal de la solicitud, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1147-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2021 (foja 47), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

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

“(…)

- i. Del desarrollo de las coordenadas se obtiene un área gráfica de 82 174,84 m<sup>2</sup>, al que se denomina en adelante “el predio”.
- ii. “El predio” guarda superposición con áreas inscritas y sin inscripción a favor del Estado y terceros como se detalla:

Partida (O.R. Lima)	CUS	TITULAR	ÁREA (m <sup>2</sup> )	%
13209608	98379	ESTADO	45,25	,06
P03216591	59491	ESTADO - COFOPRI	659,39	0,80
–	138673 (PROVISIONAL)  138671 (PROVISIONAL)	Sin inscripción registral  (Con Exp 1021-2019/SBNSDAPE- Procedimiento de Primera Inscripción de Dominio)	81 470,20	99,14
TOTAL			82 174,84	100

- iii. “El predio” se encuentra superpuesto de manera parcial en 722,24 m<sup>2</sup> (que representa el 0,88% de “el predio”) con el Ecosistema Frágil Loma Villa María del Triunfo, Reconocida como tal e inscrita en la Lista de Ecosistemas Frágiles aprobado con R. M. N° 0401-2013-MINAGRI, sobre área sin inscripción registral.
  - iv. Se superpone en 28 565,67 m<sup>2</sup> ( que representa el 34,76% de “el predio”) con el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima – Lomas de Villa María, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM, considerado como un área natural protegida de administración regional, por tanto, en la condición de dominio público, según lo previsto en los artículos 3 y 4 de la Ley N° 26834, Ley de Área Naturales Protegidas; en ese sentido, el 34,76% de “el predio” tiene el carácter de intangible y no puede ser materia de disposición, superpuesto con ámbito sin inscripción registral, que también abarca el ámbito superpuesto con Ecosistema Frágil Loma Villa María del Triunfo.
  - v. Sobre el área sin superposición con el Área de Conservación Regional – Loma de Villa María se han realizado acciones conjuntas de la SBN y GORE de Lima de recuperación extrajudicial, con la finalidad de generar un área de amortiguamiento que proteja el Área de Conservación Regional referida.
  - vi. En el Expediente N° 1021-2019/SBNSDAPE, se está evaluando la primera inscripción a favor del Estado – SBN de un área de gran extensión en cuyo ámbito está comprendido “el predio”, en ese sentido, corresponde hacer de conocimiento a la SDAPE lo identificado en la presente evaluación técnica.
  - vii. Respecto las causales de posesión y Otros supuestos de posesión, “el administrado” no presentó documentación que acredite posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.
  - viii. “El predio” se encuentra en falda de cerro, presenta ocupación en aprox el 60 % del área total, conformada por aproximadamente 100 módulos prefabricados con palos, cañas de carrizo, plástico y techos de calamina siguiendo un orden de lotización y manzaneo, sin vivencia en su mayor porcentaje; dicha ocupación tiene una antigüedad posterior a marzo del 2018; mientras el resto del área se encuentra desocupado con presencia de trochas.
- Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth e inspección técnica realizada el 19/09/2019 (Ficha Técnica N° 820-2019/SBN-DGPE-SDS)”.

2.6 Estando a lo señalado, se tiene que 99.14% de “el predio” se advierte que no

cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado representado por esta Superintendencia por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, el 0.80 % de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informa – COFOPRI en la partida N° P03216591 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste.

- 2.7 Al área de 722,24 m<sup>2</sup>, que representa el 0,88% de “el predio”, que se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado, esta área forma parte del Ecosistema Frágil denominado “La Loma de Villa María del Triunfo” reconocida mediante Resolución Ministerial N° 401-2013-MINAGRI del 14 de octubre de 2013, la que forma parte de un área de mayor extensión de 28 565,67 m<sup>2</sup> que representa el 34,76% de “el predio”, recae sobre el Área de Conservación Regional Sistema de Lomas de Lima –Lomas de Villa María, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-MINAM, considerado como un área natural protegida de administración regional, por tanto, en la condición de dominio público, según lo previsto en los artículos 3° y 4° de la Ley N° 26834, Ley de Área Naturales Protegidas.
- 2.8 Siendo así, el área de 45.25 m<sup>2</sup> (0.06% de “el predio”) se encuentra inscrito en la partida registral N° 13209608 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, sobre el cual la SDDI realizó la evaluación la solicitud de “la Administrada” teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.
- 2.9 La SDDI, realizó la evaluación y conforme al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 1147-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre los años 2010 al 2018, “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física; motivo por el cual, “el Administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en ese sentido queda desvirtuado el primer argumento.

### **Sobre la competencia de COFOPRI**

- 2.10 La Ley N° 31056 Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización, que regula la ampliación que tiene por objeto dictar medidas para la formalización de la propiedad informal ampliando los plazos de ocupación de las posesiones informales para que sean beneficiarias de las acciones de formalización, cabe destacar que el órgano competente para manifestarse sobre lo regulado en la mencionado ley es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), conforme lo señalado en el artículo 10<sup>4</sup> de la antes citada ley.

---

#### **4 Artículo 10. Competencia para la declaración de propiedad**

10.1. COFOPRI es competente para declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo, mediante procedimientos y declaraciones masivos en las áreas a que refiere la presente ley. En tales casos, se encuentra autorizado además a ejecutar el procedimiento especial previsto en el Capítulo II del Título II del Reglamento de la Ley 29802, Ley que amplía la vigencia del Régimen Extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), prevista en la Ley 28923, exonera el pago de tasas u otros cobros y otorga facultades excepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007, aprobado por el Decreto Supremo 007-2012-VIVIENDA.

10.2. La antigüedad de la ocupación de las posesiones informales en las que se aplique tales procedimientos se extiende hasta el 31 de diciembre de 2015.

- 2.11 Debe entenderse que, la competencia, puede ser definida como el conjunto de potestades administrativas que la legislación otorga – a partir del Principio de Legalidad- a un organismo u órgano de la Administración Pública, es decir que es la cuota de poder que se otorga a una autoridad administrativa.
- 2.12 Con base a lo expuesto, esta Superintendencia ha resuelto el pedido de “la Administrada” conforme a las normas y competencias con las que cuenta, declarando improcedente el pedido de venta directa, y conforme a la Ley N° 31056, no exige que esta Superintendencia de oficio remita pedidos sobre venta directa a dicho ente administrativo.

### **Sobre el vicio oculto**

- 2.13 Conforme se observa de la calificación realizada por la SDDI, ha determinado que en el Expediente N° 1021-2019/SBNSDAPE, se está evaluando la primera inscripción a favor del Estado – SBN de un área de gran extensión en cuyo ámbito está comprendido “el predio”, al respecto “la administrada” señala que esto es un vicio oculto y que dicho “tercero” podría afectar el derecho de posesión que ejercen.
- 2.14 Es menester informar que, el procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio de predios estatales se encuentra regulado en el artículo 38° de “el Reglamento”, según el cual, la, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias, el cual ha sido desarrollado en la Directiva n.º 002- 2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.º 052-2016/SBN.
- 2.15 Asimismo, el numeral 1 del artículo 18° del “TUO de la Ley” establece que “[/]as entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de **oficio** y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP (...); es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones. Por lo tanto, no existe un “tercero” ni un vicio oculto de tramite ya que a la fecha esta Superintendencia vendría efectuando acciones de saneamiento sobre áreas que involucran “el predio”.

### **Sobre la superposición con el ecosistema frágil Lomas de Villa María**

- 2.16 Señala “la Administrada”, que debe preferirse el interés social de vivienda el cual cuenta con protección constitucional por sobre las áreas naturales, al respecto cabe señalar que, los ecosistemas frágiles cuentan con una diversidad biológica sobre las cuales el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, así como de las áreas naturales protegidas, tal como se señala en el artículo 68<sup>o5</sup> de la Constitución Política del Perú.

---

<sup>5</sup> Artículo 68.- Conservación de la diversidad biológica y áreas naturales protegidas El Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas

- 2.17 De acuerdo a lo desarrollado, cabe destacar que el control difuso de las normas, está reservado a los órganos jurisdiccionales (Poder Judicial) y al Tribunal Constitucional, así pues, este último dejó sin efecto el precedente vinculante establecido en el año 2006 en el caso Salazar Yarlénque (Exp. N° 03741-2004-AA/TC, sentencia y aclaración) que confería a los tribunales y órganos colegiados de la Administración Pública con carácter nacional, la facultad de inaplicar normas contrarias a la Constitución.
- 2.18 Finalmente, respecto al desalojo sobre el AA HH LAS PRADERAS DEL VALLE JOSE CARLOS MARIATEGUI, y conforme lo ha señalado en su escrito de apelación sostiene que se ha propiciado que en fecha 20 de mayo del 2021 la Municipalidad Metropolitana de Lima ha ejecutado un desalojo contra “la Administrada”, al respecto cabe destacar 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>6</sup>.
- 2.19 Siendo así, no corresponde a esta Dirección a manifestarse sobre los procedimientos a nivel judicial, fiscal o administrativo que se hayan generado a consecuencia de la posesión que ejerce “la Administrada” sobre “el predio” ya que esta superintendencia no cuenta con las facultades para pronunciarse sobre ellas, por lo que resulta inoficioso pronunciarse sobre las mismas.
- 2.20 En atención a lo expuesto, para esta Dirección los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “la Administrada” han quedado desvirtuados, por lo que corresponde declararlo infundado y confirmar la “Resolución impugnada”.

### **CONCLUSIONES:**

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por el **AA. HH. LAS PRADERAS DEL VALLE JOSE CARLOS MARIATEGUI**, contra la Resolución N° 0743-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de agosto del 2021, dándose por agotada la vía administrativa.

Firmado digitalmente por:  
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 14/10/2021 10:02:18-0500

---

Especialista legal de la DGPE

---

<sup>6</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183