

# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



## RESOLUCIÓN N° 0134-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 11 de noviembre de 2021

### VISTO:

El expediente N° 888-2021/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación, interpuesto por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO RENACER DE NUEVA ESPERANZA**, representada por, Natalia Rosaura Fernández Llaya interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0793-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de septiembre del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró **IMPROCEDENTE** el pedido de **VENTA DIRECTA** de un área de **280 200 m<sup>2</sup>**, ubicado en el distrito de Pucusana, 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° 3268-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 4 de octubre de 2021, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”) remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO RENACER NUEVA ESPERANZA** (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 28 de septiembre del 2021 (S.I N° 25319-2021), “la Administrada” cuestiona la Resolución N° 0793-2021/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 el hecho de haber señalado la causal de venta directa no hace improcedente su pedido y es perfectamente subsanable producto de la discrecionalidad administrativa, ya que conforme se ha determinado que la SBN es titular de las áreas solicitadas por que debe solicitar a “la Administrada” en caso de existir observaciones subsanarlas;
- 5.2. Asimismo, señala que en el numeral 8 de la “Resolución impugnada” respecto del usufructo otorgado a favor de NAVISAN S.A. dentro de las partidas N° 11529780, 12306179, 112469767 y 13439606 discrepan con lo consignado en el sub numeral II del numeral 8 de la antes mencionada resolución ya que las áreas objeto de la solicitud son diferentes a las mostradas por la SDDI;
- 5.3. Con respecto a que “el predio” se estaría superponiendo de forma parcial con 14 parcelas, es una observación genérica que abonaría a favor de “la Administrada”, señala que no se ha presentados documentos que acrediten la antigüedad lo cual discrepa con lo señalado en el numeral 17 de la “Resolución impugnada”, en ese orden de ideas se ha señalado que “el predio” se encuentra en una zonificación PTP y RDM, sin embargo no se indica la consolidación alcanzada;
- 5.4. Con respecto a la posesión que ejerce la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza, señalan que la totalidad de sus pobladores no pertenecen ya que han venido denunciando a la señora Lucia Margarita por haber estado traficando lotes como si fueran de su propiedad ya que su asociación está constituida por no más de 30 personas además que el área que ocupa dicha institución no se opone a nuestro derecho;
- 5.5. Conforme a la evaluación de la SDDI plasmada en el numeral 12 se podría otorgar la titulación del 91.68% es decir el 245,878.02 mt2 el cual podría ser

adecuado según la referencia técnica pertinente, señalan que la SDDI no hará trabajos presenciales de inspección sobre “el predio” solicitado, por lo que solicitan se haga uso efectivo e otras herramientas que puedan suplir dicha deficiencia, ya que las imágenes de *google earth* son referenciales y tampoco se han puesto en conocimiento de “la Administrada” para que con otros elementos mejor o iguales pueda contradecir; y,

- 5.6. Finalmente, alegan que lo señalado en los numerales 16,17 y 18 es una falacia jurídica ya que no se ha acreditado ni una sola causal de improcedencia, si no que existe un exceso en la función pública de recortar el derecho de solicitud de “la Administrada”.

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 la SDDI ha calificado correctamente el pedido de “la Administrada”?

### ***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”;

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, se tiene que, el procedimiento de venta directa constituye una **modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en “el Reglamento”**, por ello deben concurrir todos los elementos que en la norma se exijan, el incumplimiento de uno acarreará

la denegatoria del pedido. Como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, **la libre disponibilidad de éste**, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

### **Con respecto al primer argumento**

**11.** Que, siendo así, se tiene que de la evaluación realizada por SDDI dio origen al Informe Preliminar N° 01161-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2021, en la cual se ha determinado con respecto a “el predio” que el 8.32% de “el predio”, no puede ser objeto de acto de disposición alguno al haberse determinado que cuenta con un acto de administración vigente a favor de terceros en relación al área de 245 878,02 m<sup>2</sup> (91.68% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad;

**12.** Que, en ese sentido, como “la Administrada” no ha señalado la causal de posesión reguladas en los literales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, realizó la evaluación con base a lo señalado en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, que regula los requisitos siguientes: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”); por otro lado el inciso 4) del citado artículo regula los requisitos siguientes: **a)** se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, **b)** el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre (en adelante “segundo requisito”), por lo que, fue necesario que “la administrada” señale la causal de venta directa, cabe destacar que la SDDI a pesar de ello, procedió a calificar el pedido, ya que estrictamente dicha omisión no constituye causal de improcedencia;

### **Con respecto al segundo argumento**

**13.** Que, con respecto a lo argumentado por “la administrada” se tiene en los actuados administrativos que mediante Memorando N° 03679-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre del 2020 y Memorando N° 02255-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de junio del 2021, que obran en el Expediente N° 842-2020/SBNSDDI, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, informó entre otros lo siguiente: “(...)Con Resolución n.° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de abril de 2018 y contrato n.° 18- 2019/SBNDGPE se otorgó derecho de usufructo directo por la causal de proyecto de inversión a favor de la empresa Navisan S.A, para que se destine al proyecto denominado “Terminal Portuario de Pucusana”, por el plazo de diez (10) años, computados desde el 27 de mayo de 2016, plazo que se mantiene vigente, ya que a la fecha no se ha dejado sin efecto ni la resolución ni el contrato suscrito”. En ese sentido, revisado el expediente antes mencionado se tiene que las partidas electrónicas N° 11529780, 12306179, 112469767 y 13439606 se encuentran comprendidos dentro del derecho de usufructo otorgado, asimismo dichas áreas no formaron parte de la evaluación realizada por la SDDI, ni constituye causal de improcedencia;

### **Con respecto al tercer argumento**

14. Que, se advierte que la superposición sobre los predios señalados en el numeral V del Informe Preliminar N° 01161-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2021, no constituye causal de improcedencia, ya que dentro de la reconstrucción del polígono solicitado por “la Administrada” se ha advertido dicha superposición, pero se ha declarado la improcedencia por no contar con la antigüedad suficiente para acreditar su posesión con base a algunas de las causales reguladas en “el Reglamento”;

15. Que, de la evaluación realizada por la SDDI se tiene que, Según el Plano de Zonificación N° (P-01) aprobado mediante Ordenanza N°1086-MML de 18.10.2007 publicado el 26.10.2007 en el Área de Tratamiento Normativo IV y comparado con “el predio”, se verifica que este se superpone parcialmente:

- En un área aproximada de 217 490,65 m<sup>2</sup> (81.09 %) con la zonificación **PTP-Zona de Protección y Tratamiento Paisajista**, destinado a Proyectos de arborización recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.
- El área restante de 50 709,33 m<sup>2</sup> (18.91%) con la zonificación **RDM-Residencial de Densidad Media**, destinado a vivienda

16. 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;

17. Que, con respecto a la consolidación alegada por “la Administrada” se ha observado que, de la evaluación de cambio físico y ocupación se ha verificado que “el predio” se ubica en zona de expansión urbana, sin delimitación física, parcialmente ocupado por una aparente lotización de tipo posesión informal en proceso de consolidación, observando edificaciones precarias dispersas organizadas por manzanas, de tipo vivienda y caminos de circulación, cuya ocupación representa el 75% de “el predio”, el acceso es por la avenida Lima que se articula con la Panamericana Sur. Los indicios de ocupación son anteriores al 22/10/2011 y estaría ocupado por la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza, conforme al Informe N° 247-2013/SBN-DGPE-SDS. En ese orden de ideas, cabe señalar que son las Municipalidades bajo el ámbito de su competencia manifestarse sobre los cambios de zonificación, mas no está Superintendencia;

### **Sobre el cuarto argumento**

18. Que, con respecto a lo señalado, por “la Administrada” se tiene que del Informe N° 247-2013/SBN-DGPE-SDS que los indicios de ocupación corresponderían a la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza, dicha situación ha sido observada en autos, ahora con respecto a otros hechos ilícitos que se estarían dando como consecuencia de la ocupación informal realizada, deben ser denunciadas en la vía correspondiente, por lo que dicho extremo resulta infundado en la presente apelación;

### **Sobre el quinto y sexto argumento**

19. Que, conforme se observa de la “Resolución impugnada”, la evaluación realizada por la SDDI con respecto a “el predio” se ha realizado sobre el área de 245 878,02 m<sup>2</sup> (91.68% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad;

20. Que, con respecto a los medios utilizados por la SDDI, se tiene que según las imágenes satelitales del *Google Earth*<sup>3</sup>, se advierte indicios de ocupación de “el predio” recién en la toma de imagen de fecha 22/10/2011 observando la existencia de ocupación incipiente dispersa (módulos de vivienda) que representan el 20% del área total; y, no es sino, hasta la toma más reciente de fecha 11/05/2020 que se observa incremento de ocupación y consolidación de las edificaciones de acuerdo al entorno urbano que representa aproximadamente el 75% de “el predio”; motivo por el cual, en el presente caso, no se cumple con el requisito de la antigüedad de la posesión establecido en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, que disponen que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 advirtiéndose además del Informe N° 247-2013/SBN-DGPE-SDS que los indicios de ocupación corresponderían a la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza;

21. Que, la utilización de dichos medios electrónicos, tiene su base legal en lo señalado en la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, excepcionalmente resulta pertinente que hasta el 31 de diciembre de 2021, se continúe con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; por lo que se dispone que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales**, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios;

22. 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° 078-2021/SBN-DGPE-JACV;

## SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO RENACER DE NUEVA ESPERANZA**, contra la Resolución N° 0793-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de setiembre del 2021, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

<sup>3</sup> Octava. - Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

**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**

## **INFORME PERSONAL N° 00078-2021/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 **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO RENACER DE NUEVA ESPERANZA** contra la Resolución N° 0793-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 25319-2021  
b) Expediente N° 888-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 11 de noviembre del 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO RENACER DE NUEVA ESPERANZA**, representada por, Natalia Rosaura Fernández Llaya interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0793-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de setiembre 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 **280 200 m<sup>2</sup>**, ubicado en el distrito de Pucusana, 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 la Resolución N° 0793-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de setiembre 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.º. 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 **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO RENACER DE NUEVA ESPERANZA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución. (...)".

1.4. En fecha, 28 de septiembre del 2021 mediante escrito s/n (S.I N° 25319-2021), "la Administrada" cuestiona la "Resolución Impugnada", bajo los siguientes argumentos:

- Señalan que el hecho de haber señalado la causal de venta directa no hace improcedente su pedido y es perfectamente subsanable producto de la discrecionalidad administrativa, ya que conforme se ha determinado que la SBN es titular de las áreas solicitadas por que debe solicitar a "la Administrada" en caso de existir observaciones subsanarlas.
- Asimismo, señala que en el numeral 8 de la "Resolución impugnada" respecto del usufructo otorgado a favor de NAVISAN S.A. dentro de las partidas N° 11529780, 12306179, 112469767 y 13439606 discrepan con lo consignado en el sub numeral II del numeral 8 de la antes mencionada resolución ya que las áreas objeto de la solicitud son diferentes a las mostradas por la SDDI.
- Con respecto a que "el predio" se estaría superponiendo de forma parcial con 14 parcelas, es una observación genérica que abonaría a favor de "la Administrada", señala que no se ha presentados documentos que acrediten la antigüedad lo cual discrepa con lo señalado en el numeral 17 de la "Resolución impugnada", en ese orden de ideas se ha señalado que "el predio" se encuentra en una zonificación PTP y RDM, sin embargo, no se indica la consolidación alcanzada.
- Con respecto a la posesión que ejerce la asociación de vivienda nueva esperanza, señalan que la totalidad de sus pobladores no pertenecen ya que han venido denunciando a la señora Lucia Margarita por haber estado traficando lotes como si fueran de su propiedad ya que su asociación está constituida por no más de 30 personas además que el área que ocupa dicha institución no se opone a nuestro derecho.
- Conforme a la evaluación de la SDDI plasmada en el numeral 12 se podría otorgar la titulación del 91.68% es decir el 245,878.02 mt2 el cual podría ser adecuado según la referencia técnica pertinente, señalan que la SDDI no hará trabajos presenciales de inspección sobre "el predio" solicitado, por lo que solicitan se haga uso efectivo e otras herramientas que puedan suplir dicha deficiencia, ya que las imágenes de *google earth* son referenciales y tampoco

se han puesto en conocimiento de "la Administrada" para que con otros elementos mejor o iguales pueda contradecir.

- Finalmente, alegan que lo señalado en los numerales 16,17 y 18 es una falacia jurídica ya que no se ha acreditado ni una sola causal de improcedencia, si no que existe un exceso en la función pública de recortar el derecho de solicitud de "la Administrada".

- 1.5. Mediante Memorando N° 3268-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 4 de octubre 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 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>3</sup>.
- 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 16 de septiembre del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 28 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**

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

¿Determinar si la SDDI ha calificado correctamente el pedido de "la Administrada"?

- 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 Se tiene que, el procedimiento de venta directa constituye una **modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en "el Reglamento"**, por ello deben concurrir todos los elementos que en la norma se exijan, el incumplimiento de uno acarrearía la denegatoria del pedido. Como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, **la libre disponibilidad de éste**, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

#### **Con respecto al primer argumento**

- 2.6 Siendo así, se tiene que de la evaluación realizada por SDDI dio origen al Informe Preliminar N° 01161-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2021, en la cual se ha determinado con respecto a "el predio" que el 8.32% de "el predio", no puede ser objeto de acto de disposición alguno al haberse determinado que cuenta con un acto de administración vigente a favor de terceros en relación al área de 245 878,02 m<sup>2</sup> (91.68% de "el predio") que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad.
- 2.7 En ese sentido, como "la Administrada" no ha señalado la causal de posesión reguladas en los literales 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento", realizó la evaluación con base a lo señalado en el inciso 3) del artículo 222° de "el Reglamento", que regula los requisitos siguientes: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante "primer requisito"); y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante "segundo requisito"); por otro lado el inciso 4) del citado artículo regula los requisitos siguientes: **a)** se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante "primer requisito"); y, **b)** el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre (en adelante "segundo requisito"), por lo que, fue necesario que "la administrada" señale la causal de venta directa, cabe destacar que la SDDI a pesar de ello, procedió a calificar el pedido, ya que estrictamente dicha omisión no constituye causal de improcedencia.

#### **Con respecto al segundo argumento**

- 2.8 Con respecto a lo argumentado por "la administrada" se tiene en los actuados administrativos que mediante Memorando N° 03679-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de diciembre del 2020 y Memorando N° 02255-2021/SBN-

DGPESDAPE del 14 de junio del 2021, que obran en el Expediente N° 842-2020/SBNSDDI, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE, informó entre otros lo siguiente: "(...)Con Resolución n.° 0292-2018/SBN-DGPE-SDAPE, del 04 de abril de 2018 y contrato n.° 18- 2019/SBNDGPE se otorgó derecho de usufructo directo por la causal de proyecto de inversión a favor de la empresa Navisan S.A, para que se destine al proyecto denominado "Terminal Portuario de Pucusana", por el plazo de diez (10) años, computados desde el 27 de mayo de 2016, plazo que se mantiene vigente, ya que a la fecha no se ha dejado sin efecto ni la resolución ni el contrato suscrito". En ese sentido, revisado el expediente antes mencionado se tiene que las partidas electrónicas N° 11529780, 12306179, 112469767 y 13439606 se encuentran comprendidos dentro del derecho de usufructo otorgado, asimismo dichas áreas no formaron parte de la evaluación realizada por la SDDI, ni constituye causal de improcedencia.

### **Con respecto al tercer argumento**

- 2.9 Se advierte que la superposición sobre los predios señalados en el numeral V del Informe Preliminar N° 01161-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2021, no constituye causal de improcedencia, ya que dentro de la reconstrucción del polígono solicitado por "la Administrada" se ha advertido dicha superposición, pero se ha declarado la improcedencia por no contar con la antigüedad suficiente para acreditar su posesión con base a algunas de las causales reguladas en "el Reglamento".
- 2.10 De la evaluación realizada por la SDDI se tiene que, Según el Plano de Zonificación N° (P-01) aprobado mediante Ordenanza N°1086-MML de 18.10.2007 publicado el 26.10.2007 en el Área de Tratamiento Normativo IV y comparado con "el predio", se verifica que este se superpone parcialmente:
- En un área aproximada de 217 490,65 m<sup>2</sup> (81.09 %) con la zonificación **PTP- Zona de Protección y Tratamiento Paisajista**, destinado a Proyectos de arborización recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.
  - El área restante de 50 709,33 m<sup>2</sup> (18.91%) con la zonificación **RDM-Residencial de Densidad Media**, destinado a vivienda.
- 2.11 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.
- 2.12 Con respecto a la consolidación alegada por "la Administrada" se ha observado que, de la evaluación de cambio físico y ocupación se ha verificado que "el predio" se ubica en zona de expansión urbana, sin delimitación física, parcialmente ocupado por una aparente lotización de tipo posesión informal en proceso de consolidación, observando edificaciones precarias dispersas organizadas por manzanas, de tipo vivienda y caminos de circulación, cuya ocupación representa el 75% de "el predio", el acceso es por la avenida Lima que se articula con la Panamericana Sur. Los indicios de ocupación son anteriores al 22/10/2011 y estaría ocupado por la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza, conforme al Informe N° 247-2013/SBN-DGPE-

SDS. En ese orden de ideas, cabe señalar que son las Municipalidades bajo el ámbito de su competencia manifestarse sobre los cambios de zonificación, mas no está Superintendencia.

### **Sobre el cuarto argumento**

2.13 Con respecto a lo señalado, por “la Administrada” se tiene que del Informe N° 247-2013/SBN-DGPE-SDS que los indicios de ocupación corresponderían a la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza, dicha situación ha sido observada en autos, ahora con respecto a otros hechos ilícitos que se estarían dando como consecuencia de la ocupación informal realizada, deben ser denunciadas en la vía correspondiente, por lo que dicho extremo resulta infundado en la presente apelación.

### **Sobre el quinto y sexto argumento**

2.14 Conforme se observa de la “Resolución impugnada”, la evaluación realizada por la SDDI con respecto a “el predio” se ha realizado sobre el área de 245 878,02 m<sup>2</sup> (91.68% de “el predio”) que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad.

2.15 Con respecto a los medios utilizados por la SDDI, se tiene que según las imágenes satelitales del *Google Earth*<sup>4</sup>, se advierte indicios de ocupación de “el predio” recién en la toma de imagen de fecha 22/10/2011 observando la existencia de ocupación incipiente dispersa (módulos de vivienda) que representan el 20% del área total; y, no es sino, hasta la toma más reciente de fecha 11/05/2020 que se observa incremento de ocupación y consolidación de las edificaciones de acuerdo al entorno urbano que representa aproximadamente el 75% de “el predio”; motivo por el cual, en el presente caso, no se cumple con el requisito de la antigüedad de la posesión establecido en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, que disponen que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 advirtiéndose además del Informe N° 247-2013/SBN-DGPE-SDS que los indicios de ocupación corresponderían a la Asociación de Vivienda Nueva Esperanza.

2.16 La utilización de dichos medios electrónicos, tiene su base legal en lo señalado en la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, excepcionalmente resulta pertinente que hasta el 31 de diciembre de 2021, se continúe con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; por lo que se dispone que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales**, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

<sup>4</sup> Octava. - Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

2.17 Con base en ello, y a modo de resumen, se tiene que la improcedencia de la venta directa al ser un procedimiento excepcional será declarada si es que los supuestos de venta directa no concurren conforma señala "el Reglamento" y conforme a lo observado en autos, y no habiendo "la Administrada" desvirtuado ninguno de los argumentos señalados por la SDDI en la "Resolución impugnada", corresponde ratificar lo señalado por ducha Subdirección.

### **CONCLUSIONES:**

3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO RENACER NUEVA ESPERANZA**, contra la Resolución N° 0793-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de septiembre del 2021, dándose por agotada la vía administrativa.

 Firmado digitalmente por:  
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 11/11/2021 09:47:17-0500

---

Especialista legal de la DGPE