

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0138-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 24 de noviembre del 2021

**VISTO:**

El expediente N° 639-2021/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación, interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C HUAYCAN**, representada por Abilio Gálvez Ayala interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0789-2021/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 48 152,18 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento 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° 3389-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de octubre de 2021, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”) remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C HUAYCAN** (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 12 de octubre del 2021 “la Administrada” interpone recurso de apelación (S.I N° 26512-2021) donde cuestiona la Resolución N° 0789-2021/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 sobre “el predio” vienen ejerciendo posesión continua y pacífica y que la emisión de la “Resolución impugnada” por vulnerar su derecho fundamental de contar con una vivienda contempladas en la Constitución Política del Perú; establecidas en el numeral 11, elegir su lugar de residencia, a transitar por el territorio nacional y a salir de él y entrar en él, salvo limitaciones por razones de sanidad o por mandato judicial o por aplicación de la ley de extranjería., numeral 13. A asociarse y a constituir fundación y diversas formas de organización jurídica sin fines de lucro, sin autorización previa y con arreglo a ley;
- 5.2. La SDDI no ha tenido en cuenta el descargo interpuesto en su oportunidad mediante escrito presentado el 10 de agosto del 2021, por lo cual presentamos nueva información técnica para su evaluación, reformulando el área solicitada a una área de 33,160.95 m2, asimismo adjuntaron la siguiente documentación: a) declaración jurada, b) plano perimétrico; c) Plano de ubicación, d) memoria descriptiva, documentación técnica suscrita por el Arquitecto Manuel Emiliano Vargas cuba de fecha agosto del 2021, y, e) copia de la Monografía del Proyecto de desarrollo social, cultural, deportivo y ecológico de la Asociación de Vivienda los Angelitos de Zona C de Huaycán, firmado por los dirigentes, lo cual es corroborada conforme al numeral 15 en la presente resolución recurrida y por las leyes que los franquean, asimismo señalan excluir el área que no cuenta con antecedente registral; y,
- 5.3. Finalmente, ampara su pedido en el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA por el cual el estado viene priorizando políticas para la adquisición de viviendas por parte de la población, asimismo su pedido en concordante con el Decreto Supremo N° 004-2009- VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Artículo 21 de la ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la

propiedad informal, acceso al suelo y dotación de los servicios básicos, conforme a sus disposiciones complementarias finales de obligatorio cumplimiento;

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 05 de octubre del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 12 de octubre 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 con la emisión de la "Resolución impugnada" se ha vulnerado la normativa señalada por "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";

#### ***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 la SDDI emitió el Informe Preliminar N° 857-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021, el que concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

"(...)

- i. Se encuentra comprendido en cuatro (04) áreas con antecedente registral y un área en zona sin inscripción registral, según detalle siguiente:

N°	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área	(%)
				(O.R. Lima)	(m2.)	
1	114033	Estado	Predio Estatal	13952938	15308.69	31.79
2	80006	Estado	Predio del Estado	13145588	9446.70	19.62
3	79720	Estado	Predio del Estado	13100595	8405.56	17.46
4	39622	Estado - SBN	Predio destinado a Otros Usos	P02156663	1966.76	4.08
5	Sin inscripción registral				13024.73	27.05
<b>ÁREA DEL PREDIO SOLICITADO</b>					<b>48152.44</b>	<b>100.00</b>

ii. El predio inscrito en la Partida Registral N° P02156663 está destinado a otros usos, en el asiento 00006, describe la afectación en uso a favor del Obispado de Chosica, Municipalidad de Ate, comunidad Autogestionaria de Huaycán, sin embargo, en el asiento 00008 se resuelve la extinción de afectación en uso, por incumplimiento de la finalidad.

iii. Recae parcialmente sobre tres procesos judiciales, según detalle.

LEGAJO	EXPEDIENTE JUDICIAL	MATERIA LEGAL	AREA m2	%	ESTADO
149-2019	11528-2018	Impugnación de Resolución	1966.76	4.08	No concluido
414-2019	4029-2019	Reindivision Judicial	8405.56	17.46	No concluido
415-2019	4030-2019	Reindivision Judicial	9446.70	19.62	No concluido

iv. "La administrada" no presentó la resolución o Acuerdo de Concejo del proyecto.

v. Es un terreno de topografía accidentada y pendiente elevada, está conformado por cumbre y la parte alta de ladera de cerro, adyacente a posesiones informes informales por el lado Sur. Se encuentra en condición de desocupado, no se advierte cerco perimétrico que restrinja su acceso a terceros, según visualización de imágenes satelitales de Google Earth."

11. Que, estando a lo señalado, la SDDI advierte lo siguiente: "(...) sólo el área de 33 160,95 m<sup>2</sup> (que representa el 68.87% de "el predio"), en adelante "el área disponible", es un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición (...);

12. Que, en ese orden de ideas, la SDDI procedió a realizar la calificación formal de la solicitud, procediendo a emitir el Oficio N° 03121-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2021 (en adelante "el Oficio"), requiriéndole a "la Administrada" lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente "el área disponible", adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición; **ii)** presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente; considerando que de acuerdo al artículo 60° de "el Reglamento" en caso sea un proyecto de interés nacional, la declaración deberá ser emitida mediante Resolución Suprema, como rango mínimo, en caso sustente la venta directa en un proyecto de interés regional deberá adjuntar el Acuerdo de Concejo Regional

que lo declara como tal.; y, **iii**) adjuntar la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”; bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “TUO de la LPAG”;

**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, mediante escrito presentado el 10 de agosto de 2021 (S.I. N° 20865-2021), dentro del plazo otorgado en “el Oficio”, la recurrente presenta nueva información técnica para su evaluación, reformulando su área a 33 160,95 m<sup>2</sup>, asimismo adjunta la siguiente documentación: **a)** declaración jurada; **b)** plano perimétrico; **c)** Plano de Ubicación; **d)** memoria descriptiva; documentación técnica suscrita por el Arq. Manuel Emiliano Vargas Cuba de fecha agosto de 2021; y, **e)** copia de la Monografía del Proyecto de Desarrollo Social, Cultural, Deportivo y Ecológico de la Asociación de Vivienda Los Angelitos de zona C de Huaycán firmado por los dirigentes de “la Administrada”

**15.** Que, la SDDI, realizó la evaluación y conforme se advierte de la “Resolución impugnada” declaró inadmisibles el pedido de “la Administrada” por no haber absuelto todas las observaciones

### **Sobre los argumentos de “la Administrada”**

**16.** Que, cabe señalar, 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>3</sup>;

**17.** Que, con respecto al primer argumento, cabe destacar que la emisión de la “Resolución impugnada” no se ha manifestado sobre el derecho de tránsito o sobre el derecho de acceso de vivienda, ya que conforme a las competencias con las que cuenta esta Superintendencia, esta no puede restringir o manifestarse más allá de las facultades con las que cuenta, revisado el acto administrativo impugnado no se advierte manifestación expresa de esta Superintendencia con respecto a restringir los derechos que han manifestado;

**18.** Que, Con respecto al segundo argumento, se advierte que la SDDI procedió a calificar la información técnica solicitada mediante “el oficio”, de dicha calificación la SDDI emitió el informe Preliminar N° 01215-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de setiembre del 2021 en el cual se determinó:

---

<sup>3</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

**Cuadro 01: Diagnostico de Predios**

Predio	CUS	Titular	Partida	Superposición			
				Área (m <sup>2</sup> )	%	Área (m <sup>2</sup> )	%
01	114033	Estado	13952938	14338.44	43.24	15308.69	46.16
	Sin antecedente registral			970.25	2.92		
02	80006	Estado	13145588			9446.70	28.49
03	79720	Estado	13100595			8405.56	25.35
<b>AREA TOTAL SOLICITADA</b>						<b>33160.95</b>	<b>100.00</b>

19. Que, con base a lo señalado, y estando a la documentación presentada por “la Administrada” se tiene que no cumplió con reducir el área sobre el cual pretende la venta directa, por otro lado, revisada la documentación presentada en el recurso de apelación, cabe destacar que dicho recurso busca una evaluación de todo el procedimiento desde una perspectiva de puro derecho, por consecuencia, todo pedido de reducción o presentación de documentación debe hacerse dentro del estadio procedimental correspondiente, ya que los recursos administrativos no constituyen una etapa más del procedimiento de venta directa;

20. Que, finalmente, con respecto al tercer argumento, si bien es cierto que la SBN es un organismo adscrito al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, sus funciones y facultades están debidamente establecidas en el “TUO de la Ley” y “el Reglamento”, en virtud de ello, es menester informar a “la Administrada” 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;

21. Que, con respecto a la aplicación de 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 mencionada ley es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), conforme lo señalado en el artículo 10<sup>4o</sup> de la antes citada ley;

22. 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;

23. Que, sin perjuicio de lo señalado, y estando a lo evaluado por la SDDI en la “Resolución impugnada” queda a salvo el derecho de “la Administrada” de volver a presentar su

<sup>4</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.

solicitud de venta directa, debiendo adjuntar la documentación idónea, así como lo señalado en la presente; y,

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° 081-2021/SBN-DGPE-JACV;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C HUAYCAN**, contra la Resolución N° 0789-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de septiembre 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**

## **INFORME PERSONAL N° 00081-2021/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 la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C HUAYCAN** contra la Resolución N° 0789-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 26512-2021  
b) Expediente N° 639-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 24 de noviembre del 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C HUAYCAN**, representada por Abilio Gálvez Ayala (en adelante, "la Administrada") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0789-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de septiembre 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 48 152,18 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento 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.° 0789-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de septiembre 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 **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C DE HUAYCÁN**, representada por **Abilio Gálvez Ayala**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución. (...)"

1.4. En fecha, 12 de octubre del 2021 mediante escrito s/n "la Administrada" interpone recurso de apelación (S.I N° 26512-2021) contra la "Resolución Impugnada", bajo los siguientes argumentos:

- Señalan que sobre "el predio" vienen ejerciendo posesión continua y pacífica y que la emisión de la "Resolución impugnada" por vulnerar su derecho fundamental de contar con una vivienda contempladas en la Constitución Política del Perú; establecidas en el numeral 11, elegir su lugar de residencia, a transitar por el territorio nacional y a salir de él y entrar en él, salvo limitaciones por razones de sanidad o por mandato judicial o por aplicación de la ley de extranjería., numeral 13. A asociarse y a constituir fundación y diversas formas de organización jurídica sin fines de lucro, sin autorización previa y con arreglo a ley.
- La SDDI no ha tenido en cuenta el descargo interpuesto en su oportunidad mediante escrito presentado el 10 de agosto del 2021, por lo cual presentamos nueva información técnica para su evaluación, reformulando el área solicitada a una área de 33,160.95 m<sup>2</sup>, asimismo adjuntaron la siguiente documentación: a) declaración jurada, b) plano perimétrico; c) Plano de ubicación, d) memoria descriptiva, documentación técnica suscrita por el Arquitecto Manuel Emiliano Vargas cuba de fecha agosto del 2021,y, e) copia de la Monografía del Proyecto de desarrollo social, cultural, deportivo y ecológico de la Asociación de Vivienda los Angelitos de Zona C de Huaycán, firmado por los dirigentes, lo cual es corroborada conforme al numeral 15 en la presente resolución recurrida y por las leyes que los franquean, asimismo señalan excluir el área que no cuenta con antecedente registral.
- Finalmente, ampara su pedido en el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA por el cual el estado viene priorizando políticas para la adquisición de viviendas por parte de la población, asimismo su pedido en concordante con el Decreto Supremo N° 004-2009- VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Artículo 21 de la ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de los servicios básicos, conforme a sus disposiciones complementarias finales de obligatorio cumplimiento.

1.5. Mediante Memorando n.º 3389-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 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 05 de octubre del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 12 de octubre 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 con la emisión de la “Resolución impugnada” se ha vulnerado la normativa señalada por “la Administrada”?

### **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

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

solicitud, la SDDI emitió el Informe Preliminar N° 857-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021, el que concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

"(...)

i. Se encuentra comprendido en cuatro (04) áreas con antecedente registral y un área en zona sin inscripción registral, según detalle siguiente:

N°	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área	(%)
				(O.R. Lima)	(m2.)	
1	114033	Estado	Predio Estatal	13952938	15308.69	31.79
2	80006	Estado	Predio del Estado	13145588	9446.70	19.62
3	79720	Estado	Predio del Estado	13100595	8405.56	17.46
4	39622	Estado - SBN	Predio destinado a Otros Usos	P02156663	1966.76	4.08
5	Sin inscripción registral				13024.73	27.05
<b>ÁREA DEL PREDIO SOLICITADO</b>					<b>48152.44</b>	<b>100.00</b>

ii. El predio inscrito en la Partida Registral N° P02156663 está destinado a otros usos, en el asiento 00006, describe la afectación en uso a favor del Obispado de Chosica, Municipalidad de Ate, comunidad Autogestionaria de Huaycán, sin embargo, en el asiento 00008 se resuelve la extinción de afectación en uso, por incumplimiento de la finalidad.

iii. Recae parcialmente sobre tres procesos judiciales, según detalle.

LEGAJO	EXPEDIENTE JUDICIAL	MATERIA LEGAL	AREA m2	%	ESTADO
149-2019	11528-2018	Impugnación de Resolución	1966.76	4.08	No concluido
414-2019	4029-2019	Reindivacion Judicial	8405.56	17.46	No concluido
415-2019	4030-2019	Reindivacion Judicial	9446.70	19.62	No concluido

iv. "La administrada" no presentó la resolución o Acuerdo de Consejo del proyecto.

v. Es un terreno de topografía accidentada y pendiente elevada, está conformado por cumbre y la parte alta de ladera de cerro, adyacente a posesiones informes informales por el lado Sur. Se encuentra en condición de desocupado, no se advierte cerco perimétrico que restrinja su acceso a terceros, según visualización de imágenes satelitales de Google Earth."

2.6 Estando a lo señalado, la SDDI advierte lo siguiente: "(...) sólo el área de 33 160,95 m<sup>2</sup> (que representa el 68,87% de "el predio"), en adelante "el área disponible", es un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición (...)"

2.7 En ese orden de ideas, la SDDI procedió a realizar la calificación formal de la solicitud, procediendo a emitir el Oficio N° 03121-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2021 (en adelante "el Oficio"), requiriéndole a "la Administrada" lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa, solicitando únicamente "el área disponible", adjuntando nueva documentación técnica en la que excluya el área sobre la cual no se puede realizar ningún acto disposición; **ii)** presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad

competente; considerando que de acuerdo al artículo 60° de "el Reglamento" en caso sea un proyecto de interés nacional, la declaración deberá ser emitida mediante Resolución Suprema, como rango mínimo, en caso sustente la venta directa en un proyecto de interés regional deberá adjuntar el Acuerdo de Concejo Regional que lo declara como tal.; y, **iii)** adjuntar la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de "el Reglamento"; bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189° de "el Reglamento", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el "T.U.O. de la LPAG".

- 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 Mediante escrito presentado el 10 de agosto de 2021 (S.I. N° 20865-2021), dentro del plazo otorgado en "el Oficio", la recurrente presenta nueva información técnica para su evaluación, reformulando su área a 33 160,95 m<sup>2</sup>, asimismo adjunta la siguiente documentación: **a)** declaración jurada; **b)** plano perimétrico; **c)** Plano de Ubicación; **d)** memoria descriptiva; documentación técnica suscrita por el Arq. Manuel Emiliano Vargas Cuba de fecha agosto de 2021; y, **e)** copia de la Monografía del Proyecto de Desarrollo Social, Cultural, Deportivo y Ecológico de la Asociación de Vivienda Los Angelitos de zona C de Huaycán firmado por los dirigentes de "la Administrada".
- 2.10 La SDDI, realizó la evaluación y conforme se advierte de la "Resolución impugnada" declaro inadmisibles el pedido de "la Administrada" por no haber absuelto todas las observaciones.

### **Sobre los argumentos de "la Administrada"**

- 2.11 Con respecto al primer argumento, cabe destacar que la emisión de la "Resolución impugnada" no se ha manifestado sobre el derecho de tránsito o sobre el derecho de acceso de vivienda, ya que conforme a las competencias con las que cuenta esta Superintendencia, esta no puede restringir o manifestarse más allá de las facultades con las que cuenta, revisado el acto administrativo impugnado no se advierte manifestación expresa de esta Superintendencia con respecto a restringir los derechos que han manifestado.
- 2.12 Con respecto al segundo argumento, se advierte que la SDDI procedió a calificar la información técnica solicitada mediante "el oficio", de dicha calificación la SDDI emitió el informe Preliminar N° 01215-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de setiembre del 2021 en el cual se determinó:

**Cuadro 01: Diagnostico de Predios**

Predio	CUS	Titular	Partida	Superposición			
				Área (m <sup>2</sup> )	%	Área (m <sup>2</sup> )	%
01	114033	Estado	13952938	14338.44	43.24	15308.69	46.16
	Sin antecedente registral			970.25	2.92		
02	80006	Estado	13145588			9446.70	28.49
03	79720	Estado	13100595			8405.56	25.35
<b>AREA TOTAL SOLICITADA</b>						<b>33160.95</b>	<b>100.00</b>

- 2.13 Con base a lo señalado, y estando a la documentación presentada por “la administrada” se tiene que no ha cumplido con reducir el área sobre el cual pretende la venta directa, por otro lado, revisada la documentación presentada en el recurso de apelación, cabe destacar que dicho recurso busca una evaluación de todo el procedimiento desde una perspectiva de puro derecho, por consecuencia, todo pedido de reducción o presentación de documentación debe hacerse dentro del estadio procedimental correspondiente, ya que los recursos administrativos no constituyen una etapa más del procedimiento de venta directa.
- 2.14 Finalmente, con respecto al tercer argumento, si bien es cierto que la SBN es un organismo adscrito al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, sus funciones y facultades están debidamente establecidas en el “TUO de la Ley” y “el Reglamento”, en virtud de ello, es menester informar a “la Administrada” 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.
- 2.15 Con respecto a la aplicación de 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 mencionada ley es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), conforme lo señalado en el artículo 10<sup>4º</sup> de la antes citada ley.
- 2.16 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.
- 2.17 Sin perjuicio de lo señalado, y estando a lo evaluado por la SDDI en la “Resolución impugnada” queda a salvo el derecho de “la Administrada” de

**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.

volver a presentar su solicitud de venta directa, debiendo adjuntar la documentación idónea, así como lo señalado en la presente.

- 2.18 Con base a lo expuesto, y habiendo revisado los argumentos que sustenta la apelación, quedando los mismos desvirtuados corresponde ratificar lo señalado por la SDDI.

**CONCLUSIONES:**

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS ANGELITOS DE ZONA C HUAYCAN**, contra la Resolución N° 0789-2021/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: 24/11/2021 15:27:40-0500

---

Especialista legal de la DGPE