

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0146-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 23 de diciembre del 2021

VISTO:

El expediente N° **982-2021/SBNSDDI**, que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **ANDREA AVELINA UNAPILLCO HUALLAPRIMACHI** contra la Resolución N° 0951-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de octubre del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** de un predio de 90 m², ubicado en la Mz. N, Lt. 19 de Asentamiento Humano Noveno – Sector Oasis de Villa, Grupo Residencial 4 el distrito de Villa El Salvador, 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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

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

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

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;

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° 3815-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de noviembre de 2021, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”) remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por **ANDREA AVELINA UNAPILLCO HUALLAPRIMACHI** (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 del 15 de noviembre del 2021 (S.I N° 29580-2021), “la Administrada” cuestiona la Resolución N° 951-2021/SBNSDDI del 28 de octubre de 2021 (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. Señala que mediante oficio N° 02416-2021/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de junio de 2021, la SDDI le señaló claramente que, el solicitante puede adquirir el predio siempre que se concurra o cumpla con las condiciones o causales estipuladas en el numeral 218.1 del artículo 218° y el artículo 221° del Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA, por lo que procedió a solicitar la desafectación, y;

5.2. Sin embargo, la SDDI mediante imágenes satelitales del google Earth ha señalado que “la Administrada” se encontraría viviendo en el predio a partir del año 2017, lo cual es evidentemente incorrecto en tanto que de su solicitud presentada de fecha 23 de Julio de 2021, se acredita mediante medios probatorios convincentes que mi persona se encontraría viviendo desde antes del año 2010 y con el fin de evidenciar el periodo de antigüedad dentro del predio, se adjuntó declaraciones juradas consignando firma y huella de diferentes vecinos colindantes que dan fe que se encontraba viviendo desde antes del año 2010 es decir desde el año 2005 en el predio ubicado en MZ. N, LT. 19 DEL ASENTAMIENTO HUMANO NOVENO SECTOR – OASIS DE VILLA, GRUPO RESIDENCIAL 4, EN EL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR; sin embargo, dichos medios probatorios, no han sido correctamente valorados;

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 09 de noviembre del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 15 de noviembre 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 evaluado correctamente las pruebas aportadas dentro del procedimiento de venta directa?

Del procedimiento de venta directa

8. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de "el Reglamento";

Sobre la evaluación de la solicitud

9. Que, el artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud;

10. Que, como parte de la etapa de calificación, la SDDI emitió el Informe Preliminar N° 01337-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2021 (fojas 31 a 38), en el que se concluye, respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03213349 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 39 a 46), con CUS N° 38955.

ii) De la revisión de la referida partida registral N° P03213349, se advierte que dicho predio fue objeto de un procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, el cual concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor del AA. HH. Noveno Sector – Oasis de Villa, Grupo Residencial 4 y en calidad de cooperante a la Asociación La Buena Esperanza, a fin de que sea destinado a uso comunal y demás fines educativos (Asientos 003 y 005), constituyendo un Equipamiento Urbano destinado a servicios comunales; teniendo la calidad de un bien de dominio público.

iii) Mediante las Resoluciones N° 735-2015/SBN-DGPE-SDAPE y N° 527-2016/SBN-DGPE-SDAPE, se dispuso la extinción parcial de dicha afectación en uso, respecto de un área de 733,37 m² (Asiento 006) sobre la cual “el predio” se encuentra inmerso.

iv) Se superpone totalmente con la Concesión Minea N° 010805695 denominada “CONCHAN I”, cuyo titular es la Unión Andina de Cementos S.A.A. (vigente).

v) Consultado el Visor Portafolio de predios del Estado, se verifica que se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado bajo el Código N° 813-2020, sin potencialidad especificada y sin propuesta de venta por subasta pública.

vi) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el período comprendido entre los años 2006 al 2016, se visualiza que “el predio” se encuentra sin delimitación física y en la condición de desocupado. Al respecto, solo se aprecia que a partir del 2017 existe una ocupación parcial, y en la imagen más reciente del año 2021, se advierte que dicha ocupación se encuentra delimitada y ocupada con construcción de ladrillo y columnas con techo de calamina. La reciente ocupación advertida sobre “el predio”, se reforzó con la inspección realizada el 05 de marzo del 2018, recogida en la Ficha Técnica N° 0468-2018/SBNSDS, en la cual se constató que sobre el área de 80,43 m² se advierte la existencia de dos (02) módulos de madera y triplay de un solo nivel con techo de calamina sostenidas con vigas del mismo material, sin servicios básicos. Asimismo, es a partir de las fotografías adjuntadas por “la Administrada” que se advierte que la existencia de muros de ladrillo.

11. Que, habiendo la SDDI determinado que “el predio” se encuentra inmerso en el área de 733,37 m² sobre la cual se extinguió la afectación en uso otorgada a favor del AA. HH. Noveno Sector – Oasis de Villa, Grupo Residencial 4 y en calidad de cooperante a la Asociación La Buena Esperanza; no es menos cierto que tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (área destinada a servicios comunales); de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73^o de la Constitución Política del Perú³, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del

³ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico

artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, en tal sentido, previamente a evaluar la desafectación de dominio público de “el predio” regulada en el artículo 92° de “el Reglamento”;

Sobre los argumentos de “el Administrado”

12. Que, con respecto al primer argumento, conforme se ha señalado es posible otorgar la venta directa de “el predio” pese a su condición previamente desafectándolo, en ese extremo revisada la “Resolución impugnada” tampoco se observa o apela en este extremo la decisión de la SDDI, por lo tanto, resulta inoficiosos manifestarse sobre el primer argumento;

13. Que, con respecto al segundo argumento, se advierte que “la Administrada” pretende que en esta vía recursiva se valore los mismos medios probatorios que han sido presentado al momento de interponer su pedido de desafectación y venta directa, al respecto conforme se advierte del Informe Preliminar N° 01337-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2021, que “el predio” según las imágenes satelitales del Google Earth⁴; en el período comprendido entre los años 2006 al 2016, se visualiza que “el predio” se encuentra sin delimitación física y en la condición de desocupado. Siendo que es a partir del año 2017 que se advierte una ocupación parcial, y en la imagen más reciente del 2021, se advierte que dicha ocupación se encuentra delimitada y ocupada con construcción de ladrillo y columnas con techo de calamina;

14. Que, cabe destacar 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 en ese orden de ideas se exige en el artículo 222° de “el Reglamento” que deben concurrir en el supuesto regulado en el inciso 3) que: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 **ii) Para el inciso 4) que: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010;**

15. Que, con base a lo señalado, se tiene que no concurren las causales establecidas en “el Reglamento” para que proceda con la desafectación y posterior venta directa con base a la documentación presentada, en virtud de ello queda desvirtuado el segundo argumento que sustenta la apelación, siendo así, corresponde ratificar lo señalado por la SDDI en la “Resolución impugnada”;

⁴ **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

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° 088-2021/SBN-DGPE-JACV;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **ANDREA AVELINA UNAPILLCO HUALLAPRIMACHI** contra la Resolución N° 0951-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de octubre 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° 00088-2021/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 Andrea Avelina Unapillco Huallaprimachi contra la Resolución N° 0951-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 29580-2021
b) Expediente N° 982-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 22 de diciembre del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, **ANDREA AVELINA UNAPILLCO HUALLAPRIMACHI** (en adelante, "la Administrada") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0951-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de octubre del 2021, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaro **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** de un predio de 90 m², ubicado en la Mz. N, Lt. 19 de Asentamiento Humano Noveno – Sector Oasis de Villa, Grupo Residencial 4 el distrito de Villa El Salvador, 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 Estatales¹, aprobado con Decreto Supremo n° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² aprobado con Decreto Supremo n.º. 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.º 951-2021/SBNSDDI del 28 de octubre de 2021, (en adelante la "Resolución impugnada") en la cual resolvió

¹ 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.

² 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 **DESAFECTACIÓN** y posterior **VENTA DIRECTA** formulada por **ANDREA AVELINA UNAPILLO HUALLAPRIMACHI**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución. (...)”.

1.4. En fecha, 15 de noviembre del 2021 mediante escrito s/n “la Administrada” interponen recurso de apelación (S.I N° 29580-2021) contra la “Resolución impugnada”, bajo los siguientes argumentos:

- Señala que mediante oficio N° 02416-2021/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de junio de 2021, la SDDI le señaló claramente que, el solicitante puede adquirir el predio siempre que se concurra o cumpla con las condiciones o causales estipuladas en el numeral 218.1 del artículo 218° y el artículo 221° del Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA, por lo que procedió a solicitar la desafectación, y;
- Sin embargo, la SDDI mediante imágenes satelitales del google Earth ha señalado que “la Administrada” se encontraría viviendo en el predio a partir del año 2017, lo cual es evidentemente incorrecto en tanto que de su solicitud presentada de fecha 23 de Julio de 2021, se acredita mediante medios probatorios convincentes que mi persona se encontraría viviendo desde antes del año 2010 y con el fin de evidenciar el periodo de antigüedad dentro del predio, se adjuntó declaraciones juradas consignando firma y huella de diferentes vecinos colindantes que dan fe que se encontraba viviendo desde antes del año 2010 es decir desde el año 2005 en el predio ubicado en MZ. N, LT. 19 DEL ASENTAMIENTO HUMANO NOVENO SECTOR – OASIS DE VILLA, GRUPO RESIDENCIAL 4, EN EL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR; sin embargo, dichos medios probatorios, no han sido correctamente valorados.

1.5. Mediante Memorando n.º 3815-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de noviembre 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 jerárquico³.

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

³ Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

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 09 de noviembre del 2021, e interpuso el recurso de apelación en fecha 15 de noviembre 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”.
- 2.3 Se tiene, que el recurso de Apelación: “(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho”⁴.

Del procedimiento de venta directa

- 2.4 El procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

Determinación de los cuestionamientos de fondo

¿Determinar si la SDDI ha evaluado correctamente las pruebas aportadas dentro del procedimiento de venta directa?

Sobre la evaluación de la solicitud

- 2.5 El artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.
- 2.6 Como parte de la etapa de calificación, la SDDI emitió el Informe Preliminar N° 01337-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2021 (fojas 31 a 38), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03213349 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 39 a 46), con CUS N° 38955.**
- ii) De la revisión de la referida partida registral N° P03213349, se advierte que dicho predio fue objeto de un procedimiento de formalización a cargo de**

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

COFOPRI, el cual concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor del AA. HH. Noveno Sector – Oasis de Villa, Grupo Residencial

4 y en calidad de cooperante a la Asociación La Buena Esperanza, a fin de que sea destinado a uso comunal y demás fines educativos (Asientos 003 y 005), constituyendo un Equipamiento Urbano destinado a servicios comunales; teniendo la calidad de un bien de dominio público.

iii) Mediante las Resoluciones N° 735-2015/SBN-DGPE-SDAPE y N° 527-2016/SBN-DGPE-SDAPE, se dispuso la extinción parcial de dicha afectación en uso, respecto de un área de 733,37 m² (Asiento 006) sobre la cual “el predio” se encuentra inmerso.

iv) Se superpone totalmente con la Concesión Minea N° 010805695 denominada “CONCHAN I”, cuyo titular es la Unión Andina de Cementos S.A.A. (vigente).

v) Consultado el Visor Portafolio de predios del Estado, se verifica que se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado bajo el Código N° 813-2020, sin potencialidad especificada y sin propuesta de venta por subasta pública.

vi) Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el período comprendido entre los años 2006 al 2016, se visualiza que “el predio” se encuentra sin delimitación física y en la condición de desocupado. Al respecto, solo se aprecia que a partir del 2017 existe una ocupación parcial, y en la imagen más reciente del año 2021, se advierte que dicha ocupación se encuentra delimitada y ocupada con construcción de ladrillo y columnas con techo de calamina. La reciente ocupación advertida sobre “el predio”, se reforzado con la inspección realizada el 05 de marzo del 2018, recogida en la Ficha Técnica N° 0468-2018/SBNSDS, en la cual se constató que sobre el área de 80,43 m² se advierte la existencia de dos (02) módulos de madera y triplay de un solo nivel con techo de calamina sostenidas con vigas del mismo material, sin servicios básicos. Asimismo, es a partir de las fotografías adjuntadas por “la Administrada” que se advierte que la existencia de muros de ladrillo.

- 2.7 Habiendo la SDDI determinado que “el predio” se encuentra inmerso en el área de 733,37 m² sobre la cual se extinguió la afectación en uso otorgada a favor del AA. HH. Noveno Sector – Oasis de Villa, Grupo Residencial 4 y en calidad de cooperante a la Asociación La Buena Esperanza; no es menos cierto que tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (área destinada a servicios comunales); de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú⁵, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, en tal sentido, previamente a evaluar la desafectación de dominio público de “el predio” regulada en el artículo 92° de “el Reglamento”.

Sobre los argumentos de “la Administrada”

- 2.8 Con respecto al primer argumento, conforme se ha señalado es posible otorgar la venta directa de “el predio” pese a su condición previamente desafectándolo, en ese extremo revisada la “Resolución impugnada” tampoco se observa o apela en este extremo la decisión de la SDDI, por lo tanto, resulta inoficiosos manifestarse sobre el primer argumento.

⁵ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico

- 2.9 Con respecto al segundo argumento, se advierte que “la Administrada” pretende que en esta vía recursiva se valore los mismos medios probatorios que han sido presentado al momento de interponer su pedido de desafectación y venta directa, al respecto conforme se advierte del Informe Preliminar N° 01337-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2021, que “el predio” según las imágenes satelitales del Google Earth⁶; en el período comprendido entre los años 2006 al 2016, se visualiza que “el predio” se encuentra sin delimitación física y en la condición de desocupado. Siendo que es a partir del año 2017 que se advierte una ocupación parcial, y en la imagen más reciente del 2021, se advierte que dicha ocupación se encuentra delimitada y ocupada con construcción de ladrillo y columnas con techo de calamina.
- 2.10 Cabe destacar 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 en ese orden de ideas se exige en el artículo 222° de “el Reglamento” que deben concurrir en el supuesto regulado en el inciso 3) que: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 **ii)** Para el inciso 4) que: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2.11 Con base a lo señalado, se tiene que no concurren las causales establecidas en “el Reglamento” para que proceda con la desafectación y posterior venta directa con base a la documentación presentada, en virtud de ello queda desvirtuado el segundo argumento que sustenta la apelación, siendo así, corresponde ratificar lo señalado por la SDDI en la “Resolución impugnada”.

CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **ANDREA AVELINA UNAPILCO HUALLAPRIMACHI** contra la Resolución N° 0951-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de octubre del 2021, dándose por agotada la vía administrativa.

 Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 22/12/2021 15:46:56-0500

Especialista legal de la DGPE

⁶ **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