

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



RESOLUCIÓN N° 0062-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 16 de mayo de 2022

VISTO:

El Expediente N° 104-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA NUEVA VIDA**, debidamente representada por su presidenta del Concejo Directivo, la señora Cecilia Adelia Cuzcano Sanchez (en adelante "la administrada") contra la Resolución N° 0213-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de marzo de 2022, que declaró improcedente el pedido de **VENTA DIRECTA** del área de 4 000 m², ubicada en el Sector Villa Solidaridad, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN (en adelante "la SBN"), por el mérito del Texto Único Ordenado de la Ley N° 21151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante, "el TUO de la ley"), y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 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, procurando optimizar su uso y valor;

2. Que, el artículo 217 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, "el TUO de la LPAG"), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

¹ Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano" de fecha 10 de julio de 2019.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de “la SBN” (en adelante “la DGPE”) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”;

4. Que, con fecha 09 de diciembre de 2021, “la administrada” mediante la S.I. N° 31772-2021, solicitó la **VENTA DIRECTA** de “el predio” por la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando que ejercen posesión pacífica y continua desde el 1990;

5. Que, en virtud a la Resolución N° 0213-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022, (en adelante, “la Resolución SDDI”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) resolvió:

“(…) **SE RESUELVE:**

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS VILLA NUEVA VIDA** debidamente representado por su presidente Celia Adelecia Cuzcano Sánchez, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

6. Que, mediante escrito s/n presentado con S.I. N° 10096-2022, el 08 de abril de 2022, “la administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución SDDI” argumentado entre otras cosas, lo siguiente:

- Que, en primer lugar, la referida resolución no se encuentra ajustada a derecho y que resulta impertinente cumplir con el requisito de presentar resolución o acuerdo de concejo de proyecto regional o municipal, toda vez que la solicitud se refiere a la causal de posesión consolidada desde hace más de 30 años, hecho que no ha sido meritudo por nuestro despacho.
- Que, es totalmente falso que no ejerzan la posesión total del inmueble con anterioridad al 25 de noviembre del 2019, toda vez que han presentado medios probatorios, como oficios de Cofopri y Municipalidad de San Juan de Miraflores que determinan, a formalizar desde hace más de 30 años, la existencia física de sus viviendas, hecho que al parecer tampoco habría sido desvirtuado correctamente.
- Finalmente, se les ha denegado la solicitud de desafectación del inmueble, a pesar de estar vigente la Ley de Espacios Públicos N° 31199, la cual señala la extinción de la condición de un bien público como consecuencia de pérdida de su naturaleza o condición apropiada para uso público, siendo éste el caso concreto de su representada.

7. Que, por Memorando N° 01213-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de Abril de 2022, “la SDDI” remitió a “la DGPE”, el escrito de apelación y todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia;

ANALISIS DE LOS FUNDAMENTOS Y MEDIOS PROBATORIOS PRESENTADOS EN EL RECURSO DE APELACIÓN DE LA ADMINISTRADA (S.I. N° 10096-2022)

8. Que, de la revisión del expediente, se ha podido verificar que, “la administrada, solicitó la venta directa de “el predio” por la causal 2) del artículo 222ª de “el Reglamento”:

“(…) **2. Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un

necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución (...)"

sin embargo, "la administrada" no cumplió con adjuntar la resolución o acuerdo de consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente, en tal sentido, deviene en improcedente la referida solicitud;

9. Que, por otro lado, "la administrada" ha señalado que viene ejerciendo posesión pacífica, continua y de buena fe desde el año 1990, es por ese motivo, que la "SDDI" canalizó su solicitud de venta directa por las causales de posesión 3) y 4), previsto en el artículo 222° de "el Reglamento":

"(...) 3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero 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, y 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 de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades (...)"

10. Que, sin embargo, de las imágenes satelitales obtenidas del Google Earth de 26 de febrero de 2005, se visualizó que "el predio" se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones de tipo vivienda y áreas continuas cercadas **que solo representaban un 30% aproximadamente del área total**, motivo por el cual, "la administrada" no cumple con el ejercicio de la posesión sobre la totalidad de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento", debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa y por ende la desafectación administrativa.

11. Que, finalmente, en relación a la Ley N° 31199 (Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos) si bien entró en vigencia al día siguiente de su publicación, dispone expresamente en la disposición complementaria final la emisión de una norma reglamentaria para regular la gestión, protección, manejo y sostenibilidad de los espacios públicos, es decir, **en ese extremo la Ley resulta heteroaplicativa toda vez que para su eficacia jurídica y para producir efectos, concretamente está condicionada a la expedición de la mencionada reglamentación;**

12. Que, en tal sentido, a efectos de que se produzca la desafectación administrativa de los espacios públicos en el marco de la Ley N° 31199 (entre los que se encuentran los parques como en el presente caso), **se requiere obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público; por lo que es imposible la aplicación de la mencionada Ley por sí sola, pues este acto está ligado a lo que se establezca en su reglamento, endonde se deberá establecer el desarrollo del procedimiento y la complementación mediante disposiciones complementarias;**

13. Que, atendiendo a lo descrito en los anteriores considerandos, para "la DGPE" han quedado desvirtuados los argumentos que sustentan el escrito de apelación presentado por "la administrada", razón por la cual corresponde declararlo infundado;

De conformidad con lo previsto por el Texto único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado

Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS y, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010/SBN.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DECLARAR INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por **LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA NUEVA VIDA**, debidamente representada por su presidenta del Concejo Directivo, la señora Cecilia Adelia Cuzcano Sanchez, contra la Resolución N° 0213-2022-SBN-DGPE-SDDI, de fecha 17 de marzo de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a lo fundamentado en la parte considerativa de esta Resolución y, dar por agotada la vía administrativa; dejando a salvo el derecho de “la administrada”, de acudir a la vía correspondiente para salvaguardar sus derechos, bajo las consideraciones antes señaladas.

Artículo 2°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), en la fecha de su emisión.

Artículo 3°.- DISPONER EL ARCHIVO DEFINITIVO del presente expediente en la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

FIRMADO POR:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00175-2022/SBN-DGPE

PARA : **HERNAN MANUEL CHAVEZ ARENAS**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **FLOR AMELIA OLIVERA ORELLANA**
Abogado Registro C.A.L. N° 47557
Orden de Servicio N° 0000225 -2022

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesta por **LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA NUEVA VIDA**, contra la Resolución N° 0213-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de marzo del 2022

REFERENCIA : a) Exp N° 104 2022/SBNSDDI
b) S.I. N° 10096-2022

FECHA : San Isidro, 16 de Mayo de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia b), que contiene el recurso de apelación, interpuesto por interpuesto por **LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA NUEVA VIDA**, debidamente representada por su presidenta del Concejo Directivo, la señora Cecilia Adelicia Cuzcano Sanchez (en adelante "la administrada") contra la Resolución N° 0213-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de marzo de 2022, que declaró improcedente el pedido de **VENTA DIRECTA** del área de 4 000 m², ubicada en el Sector Villa Solidaridad, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio");

Al respecto, se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante " el TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 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.
- 1.2. El artículo 217 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, "el TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.
- 1.3. Corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de "la SBN" (en adelante "la

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.

DGPE”) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de “laSBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

- 1.4. Con fecha 09 de diciembre de 2021, “la administrada” mediante la S.I. N° 31772-2021, solicitó la **VENTA DIRECTA** de “el predio” por la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando que ejercen posesión pacífica y continua desde el 1990.
- 1.5. En virtud a la Resolución N° 0213-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022, (en adelante, “la Resolución SDDI”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) resolvió:

“(…) SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de venta directa formulada por ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS VILLA NUEVA VIDA debidamente representado por su presidente Celia Adelecia Cuzcano Sánchez, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

- 1.6. Mediante escrito s/n presentado con S.I. N° 10096-2022, el 08 de abril de 2022, “la administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución SDDI” argumentado entre otras cosas, lo siguiente:
 - Que, en primer lugar, la referida resolución no se encuentra ajustada a derecho y que resulta impertinente cumplir con el requisito de presentar resolución o acuerdo de consejo de proyecto regional o municipal, toda vez que la solicitud se refiere a la causal de posesión consolidada desde hace más de 30 años, hecho que no ha sido meritudo por nuestro despacho.
 - Que, es totalmente falso que no ejerzan la posesión total del inmueble con anterioridad al 25 de noviembre del 2019, toda vez que han presentado medios probatorios, como oficios de Cofopri y Municipalidad de San Juan de Miraflores que determinan, a formalizar desde hace más de 30 años, la existencia física de sus viviendas, hecho que al parecer tampoco habría sido desvirtuado correctamente.
 - Finalmente, se les ha denegado la solicitud de desafectación del inmueble, a pesar de estar vigente la Ley de Espacios Públicos N° 31199, la cual señala la extinción de la condición de un bien público como consecuencia de pérdida de su naturaleza o condición apropiada para uso público, siendo éste el caso concreto de su representada.
- 1.7. Por Memorando N° 01213-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de Abril de 2022, “la SDDI” remitió a “la DGPE”, el escrito de apelación y todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia;

ANÁLISIS DE LOS FUNDAMENTOS Y MEDIOS PROBATORIOS PRESENTADOS EN EL RECURSO DE APELACIÓN DE LA ADMINISTRADA (S.I. N° 10096-2022)

- 1.8 De la revisión del expediente, se ha podido verificar que, “la administrada, solicitó la venta directa de “el predio” por la causal 2) del artículo 222ª de “el Reglamento”: “(…) **2. Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución (...)”. Sin embargo, “la administrada” no cumplió con adjuntar la resolución o acuerdo de consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente, en tal sentido, deviene en improcedente la referida solicitud.
- 1.9 Por otro lado, “la administrada” ha señalado que viene ejerciendo posesión pacífica, continua y de buena fe desde el año 1990, es por ese motivo, que la “SDDI” canalizó su solicitud de venta

directa por las causales de posesión 3) y 4), previsto en el artículo 222° de “el Reglamento”:

“(…) 3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero 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, y 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 de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades (…)

- 1.10 Sin embargo, de las imágenes satelitales obtenidas del Google Earth de 26 de febrero de 2005, se visualizó que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones de tipo vivienda y áreas continuas cercadas **que solo representaban un 30% aproximadamente del área total**, motivo por el cual, “la administrada” no cumple con el ejercicio de la posesión sobre la totalidad de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa y por ende la desafectación administrativa.
- 1.11 Finalmente, en relación a la Ley N° 31199 (Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos) si bien entró en vigencia al día siguiente de su publicación, dispone expresamente en la disposición complementaria final la emisión de una norma reglamentaria para regular la gestión, protección, manejo y sostenibilidad de los espacios públicos, es decir, **en ese extremo la Ley resulta heteroaplicativa toda vez que para su eficacia jurídica y para producir efectos, concretamente está condicionada a la expedición de la mencionada reglamentación.**
- 1.12 En tal sentido, a efectos de que se produzca la desafectación administrativa de los espacios públicos en el marco de la Ley N° 31199 (entre los que se encuentran los parques como en el presente caso), **se requiere obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público; por lo que es imposible la aplicación de la mencionada Ley por sí sola, pues este acto está ligado a lo que se establezca en su reglamento, endonde se deberá establecer el desarrollo del procedimiento y la complementación mediante disposiciones complementarias.**
- 1.13 Atendiendo a lo descrito en los anteriores considerandos, para “la DGPE” han quedado desvirtuados los argumentos que sustentan el escrito de apelación presentado por “la administrada”, razón por la cual corresponde declararlo infundado;

De conformidad con lo previsto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS y, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010/SBN.

V. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, se recomienda **DECLARAR INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA NUEVA VIDA**, debidamente representada por su presidenta del Concejo Directivo, la señora Cecilia Adelia Cuzcano Sanchez, contra la Resolución N° 0213-2022-SBN-DGPE-SDDI, de fecha 17 de marzo de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a lo fundamentado en el presente informe y se proceda con el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente

procedimiento.



Flor Amelia Olivera Orellana
Abogada – Orden de Servicio DGPE

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

 Firmado digitalmente por:
CHAVEZ ARENAS Hector Manuel FAU
20131057823 hard
Fecha: 16/05/2022 15:53:39-0500

Director de Gestión del Patrimonio Estatal