

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0029-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El expediente 817-2020/SBNSDDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por **MARIBEL ACEBEDO MESA**, contra la Resolución 0017-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que resuelve declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa del predio de un área de 354,50 m² ubicado en la avenida Mariscal Ureta, manzana F - lote 14, Zona F del Centro Poblado Rural Tambo Viejo, del distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio inscrito a favor del Estado en la partida registral P02184380 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 35065 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151¹ - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA² (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del

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

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

Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN;

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “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 l) del artículo 42 del “el ROF de la SBN”;

4. Que, mediante el Memorándum 003883/SBN-DGPE-SDDI la “SDDI” remite el recurso de apelación y anexos presentados por **MARIBEL ACEBEDO MESA** (en adelante, “la administrada”), y elevó el Expediente 817-2020/SBNSDDI, conformado por I Tomo – 153 folios, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de la “DGPE”;

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “la administrada”

5. Que, mediante escrito de apelación presentado con la S.I. 02133-223 “la administrada” interpone recurso de apelación contra la Resolución 0017-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023 (en adelante “Resolución Impugnada”), por cuanto, afirma que se encuentra en posesión de “el predio” según el acta de Inspección 0234-2020/SBN-DGPE-SDS del 9 de octubre de 2020, el cual se contradice con el Oficio 03343-2022/SBN-DGPE-SDDI, por lo cual, no puede denegarse su solicitud;

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

6.1. El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante “TUO de la Ley 27444”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

6.2. Asimismo, el artículo 220⁴ del “TUO de la Ley 27444”, 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.

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019

⁴ **Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá 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.

Legitimidad

- 6.3.** Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- 6.4.** Mediante escrito presentado el 27 de octubre de 2020 (S.I. 17959-2022), **MARIBEL ACEVEDO MESA**, solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1), invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- 6.5.** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LEY 27444”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 7.1.** La “Resolución impugnada” fue debidamente notificada el 17 de enero de 2023, y “la administrada” en razón del plazo legalmente establecido, tenía el derecho a presentar su recurso de apelación hasta el 7 de febrero de 2023; por lo tanto, dicho recurso fue presentado dentro del plazo legal establecido (30 de enero de 2023).

7. Que, de lo expuesto en el anterior considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la administrada” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

8. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurrido en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LEY 27444”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “la Administrada” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absueltos oportunamente por esta Dirección;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez de “la Resolución impugnada”.

Sobre el procedimiento de venta directa

9. 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “Directiva DIR00002-2022/SBN”);

10. Que, es de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el "TUO de la Ley 27444", en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

Descripción de los hechos

11. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, la SDDI evaluó la documentación técnica presentada por "la administrada" emitiendo el Informe Preliminar 01140-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2022 complementado con el Informe Preliminar 00736-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2022 y 01088-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre de 2022, en el que se concluye respecto de "el predio", que:

(...)

C) "El predio" se encuentra ocupado por la Sra. Maribel Acevedo Mesa (274,96 m² ; 77,57%), y por su madre (79,51 m² ; 22,43%), mientras la posesión de "la administrada" **también abarca un área fuera del Lote 14 (79,40 m²)**, debido a que, de acuerdo a la medición de medidas y toma de coordenadas realizada en la inspección, se ha determinado que se ha construido de forma rectangular y no trapezoidal como corresponde según el PTL del Centro Poblado Rural Tambo Viejo 1097-COFOPRI-2000-GT (Ver Plano de Diagnóstico N° 1624-2022/SBNDGPE-SDDI).

(...)

4.2 En la Inspección técnica realizada el 26 de agosto de 2022, se ha verificado el cumplimiento de la causal de posesión consolidada con fines de vivienda por parte de "la administrada" sobre un área de **274,96 m², que representa un porcentaje de 77,57% de "el predio", la cual sería el área factible de venta directa a favor de "la administrada", mientras el área que resta se encuentra en posesión de terceros.**

4.3 Respecto a la evaluación de la desafectación administrativa, se concluye que en "el predio" no se ha brindado el servicio público de local comunal, de acuerdo a la información consignada en la Resolución 485-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de julio de 2018, en donde se dispuso la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad. En tal sentido, la posesión consolidada de la administrada en el área de 274,96 m², hace irreversible que se brinde un uso o servicio público, toda vez que, se ha perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público." (el subrayado es nuestro)

12. Que, luego, mediante el Oficio 03343-2022/SBN-DGE-SDDI del 21 de setiembre de 2022 (folio 106), la SDDI" comunica a la administrada la calificación de la solicitud, señalando que, a fin de continuar con la etapa de evaluación sustantiva, brinde su conformidad para continuar con el procedimiento de venta directa sobre el área de 274.96 m² (que representa el 77.57% de "el predio");

13. Que, en atención a ello, mediante el Informe de Brigada 0002-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2023 -respecto a la calificación sustantiva-, la "SDDI" informa que "la administrada" presentó el escrito del 30 de setiembre de 2022 (S.I.26011-2022), manifestó que viene ocupando la totalidad de "el predio", para lo cual adjunta el Acta de Inspección 234-2020/SBN-DGPE-SDS relacionado al Expediente 375-202/SBN-DGPE-SDS;

14. Que, al respecto, la "SDDI" determina que, conforme a la inspección técnica del **26 de agosto de 2022**, efectuada a "el predio", recogida en la Ficha Técnica 0109-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 84-93), se constató que el **área de 274.96 m² (77.57%) se encuentra en posesión de "la administrada"** y el área restante de 79.51 m² (243%) se encuentra en posesión de terceros;

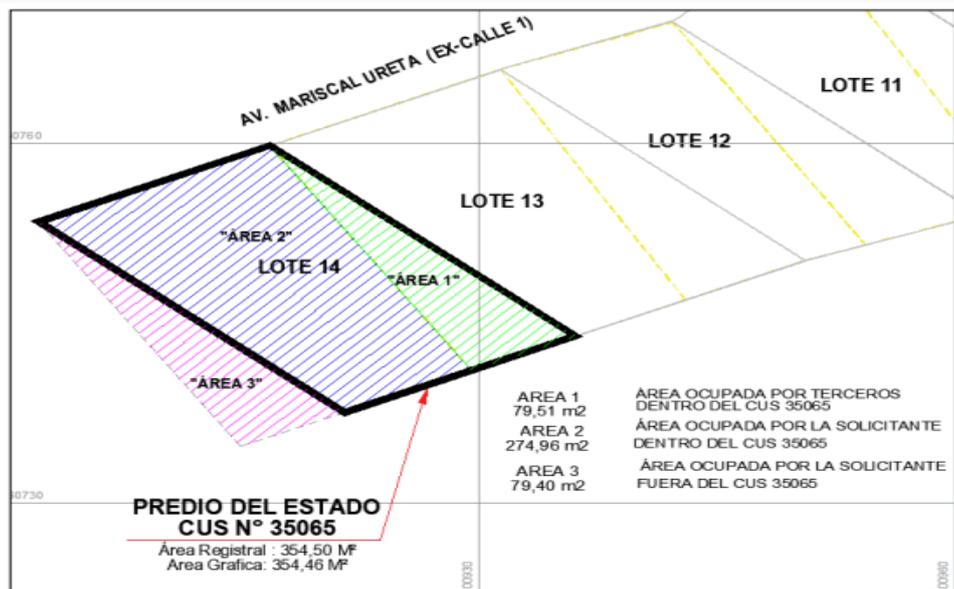
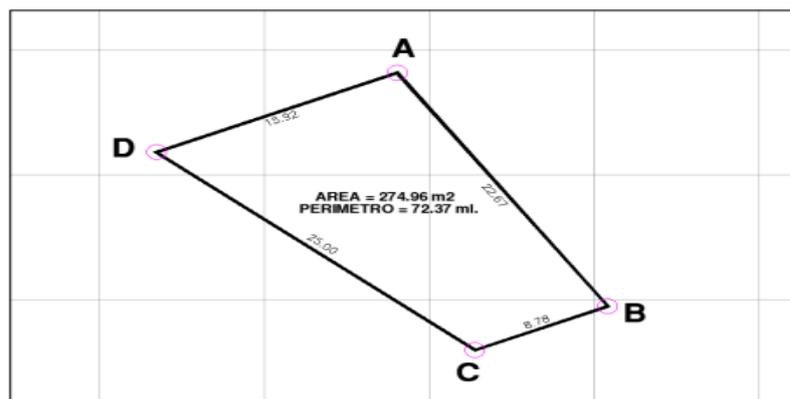


Gráfico N° 01: Diagnóstico



15. Que, con base ello, al evidenciarse que “la administrada” no ocupaba el predio en su totalidad, y por lo tanto no subsanar el Oficio 03343-2022/SBN-DGE-SDDI, la “SDDI” procedió a ejecutar el apercibimiento del citado oficio, debiéndose declarar improcedente el pedido y disponer su archivo definitivo, sin perjuicio de que pueda presentar nuevamente su pretensión;

Análisis del recurso de apelación

16. Que, “la administrada” argumenta que, según el Acta de Inspección 0234-2020/SBN-DGPE-SDS del 9 de octubre de 2020 (entiéndase Ficha 00324-2020/SBN-DGPE-SDS), el cual se contradice con el Oficio 03343-2022/SBN-DGPE-SDDI, por lo cual, no puede denegarse su solicitud;

17. Que, sobre lo señalado, se advierte que, el numeral 6.5 del artículo 6 de la “DIR 002-2020/SBN-DGPE-SDDI”, la “SDDI”, efectúa la inspección de “el predio”, a efecto de verificar el estado físico, edificaciones y demás características e identifica y verifica la existencia de poseedores (ocupantes); si como resultado de la inspección del predio se

verifica que el administrado cumple parcialmente con la causal de compraventa directa invocada, se le requiere para que dentro del plazo de siete (07) días reformule su pedido y reduzca el área solicitada, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

18. Que, asimismo de conformidad con el subnumeral 5.7.1 del numeral 5.7 del artículo 5 de la "DIR-00002-2022/SBN", señala que para las causales de venta directa de posesión previstas en el inciso 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento", la antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el solicitante en calidad de prueba, lo que se comprueba con la inspección técnica en el procedimiento; es decir, se comprueba la ocupación actual con la inspección que se efectúa durante la tramitación del procedimiento;

19. Que, tal como se indica en el considerando décimo cuarto de la presente resolución, producto de la inspección realizada por la "SDDI", se determinó que "el predio", se encontraba ocupado parcialmente por "la administrada" y por un tercero; dicha ocupación la ostentaba su señora madre; en tal sentido, la "SDDI", procedió conforme al marco legal del procedimiento de venta directa por causal señalado en la "Directiva DIR 00002-2022/SBN", al requerir mediante el Oficio 03343-2022/SBN-DGE-SDDI del 21 de setiembre de 2022 (folio 106), debidamente notificado, con las observaciones y precisar que: "(...) a fin de continuar con la etapa de evaluación sustantiva, se solicita brinde su conformidad para continuar con el procedimiento de venta directa sobre el área de 274,96 m² (representa el 77,57 % de "el predio") (Grafico 01) obtenida producto del levantamiento en la Inspección Técnica realizada en campo";

20. Que, ahora, respecto a las acciones de supervisión efectuada el 9 de octubre de 2020, a cargo de la Subdirección de Supervisión (en adelante "SDS"), respecto de un área de 354,50 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la Partida P02184380 del Registro de Predios de Lima, con CUS 35065, se tiene que la supervisión comprendió **tres áreas**, y producto de ello emitió la Ficha Técnica 0324-2020/SBN-DGPE-SDS, sobre el cual se advierte:

*"(...) se pudo verificar la existencia de tres ocupaciones ubicadas en forma continua. **La presente ficha es referida a una de ellas, denominada "area 2", donde se constató lo siguiente: el "area 2" se encuentra totalmente ocupada por una edificación temporal de un nivel construida con madera y techo de calamina la misma que cuenta con servicios básicos domiciliarios (...)"***

21. Que, además, producto de la supervisión antes citada, se elaboró la Ficha Técnica 0324-2020/SBN-DGPE-SDS, respecto del área denominada "área 1":

*"(...) se pudo verificar la existencia de tres ocupaciones ubicadas en forma continua. La presente ficha es referida a una de ellas, **denominada "area 1", donde se constató lo siguiente: el "area 1" se encuentra ocupada parcialmente por parte de una edificación permanente de un nivel construida con material noble (ladrillos) techada con calamina y un pasaje de acceso y circulación interior del lote 13 (predio colindante), dicha área no cuenta con servicios básicos domiciliarios. durante la inspección estuvo presente el sr. **policarpo acevedo ortiz identificado con dni n° 09221892, propietario del lote 13 (colindante), quien se negó a suscribir el acta de inspección n° 233-2020/sbn-dgpe-sds*****

22. Que, por lo expuesto, se colige que, el Oficio 03343-2022/SBN-DGE-SDDI, no se contradice con la Ficha Técnica 0324-2020/SBN-DGPE-SDS, la cual señala que una de

las áreas se encontraba ocupada en ese momento por “la administrada” y no en su totalidad; condición física que fue actualizada con la inspección efectuada por la “SDDI” el **26 de agosto de 2022**, recogida en la Ficha Técnica 0109-2022/SBN-DGPE-SDDI.

23. Que, por lo expuesto, el argumento señalado por “la administrada”, no resultan idóneo para cuestionar la resolución recurrida ya que la posesión de “el predio” es un requisito esencial para proceder la solicitud de venta directa por causal 3), argumento por el cual la SDDI declaro la improcedencia de su pedido; siendo así, corresponde a esta Dirección declarar infundado dicho recurso y por tanto confirmar la “Resolución impugnada”; dando por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “la administrada”, de estimarlo conveniente, presente una nueva solicitud teniendo en cuenta las observaciones advertidas por la “SDDI”.

De conformidad con lo previsto, en “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LEY 27444”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **MARIBEL ACEBEDO MESA**, contra la **Resolución 0017-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 10 de enero de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 0017-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023, mediante la cual se declara improcedente la solicitud de venta directa solicitada por **MARIBEL ACEBEDO MESA**.

ARTÍCULO 3°. –**NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00176-2023/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARIA DEL ROSARIO DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 0017-2023/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 02133-2023
b) Memorándum 00338-2023/SBN-DGPE-SDDI
c) Expediente 817-2020/SBNSDDI

FECHA : 26 de abril de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, **MARIBEL ACEBEDO MESA**, interpone recurso de apelación contra la Resolución 0017-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que resuelve declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa del predio de un área de 354,50 m² ubicado en la avenida Mariscal Ureta, manzana F - lote 14, Zona F del Centro Poblado Rural Tambo Viejo, del distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio inscrito a favor del Estado en la partida registral P02184380 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 35065 (en adelante "el predio"); y,

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la SBN") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 1.2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN") la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN;
- 1.3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "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 I) del artículo 42 del "el ROF de la SBN"

- 1.4. Que, mediante el Memorándum 003883/SBN-DGPE-SDDI la “SDDI” remite el recurso de apelación y anexos presentados por **MARIBEL ACEBEDO MESA** (en adelante, “la administrada”), y elevó el Expediente 817-2020/SBNSDDI, conformado por I Tomo – 153 folios, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de la “DGPE”;

2. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “la administrada”

- 2.1. Que, mediante escrito de apelación presentado con la S.I. 02133-223 “la administrada” interpone recurso de apelación contra la Resolución 0017-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023 (en adelante “Resolución Impugnada”), por cuanto, afirma que se encuentra en posesión de “el predio” según el acta de Inspección 0234-2020/SBN-DGPE-SDS del 9 de octubre de 2020, el cual se contradice con el Oficio 03343-2022/SBN-DGPE-SDDI, por lo cual, no puede denegarse su solicitud;
- 2.2. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹ (en adelante “TUO de la Ley 27444”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
- Asimismo, el artículo 220² del “TUO de la Ley 27444”, 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.

Legitimidad

- Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- Mediante escrito presentado el 27 de octubre de 2020 (S.I. 17959-2022), **MARIBEL ACEVEDO MESA**, solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1), invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

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

² **Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá 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.

- Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LEY 27444”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- La “Resolución impugnada” fue debidamente notificada el 17 de enero de 2023, y “la administrada” en razón del plazo legalmente establecido, tenía el derecho a presentar su recurso de apelación hasta el 7 de febrero de 2023; por lo tanto, dicho recurso fue presentado dentro del plazo legal establecido (30 de enero de 2023).

2.3. Que, de lo expuesto en el anterior considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la administrada” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

2.4. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurrido en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LEY 27444”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “la Administrada” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absueltos oportunamente por esta Dirección;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez de “la Resolución impugnada”.

Sobre el procedimiento de venta directa

2.5. 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “Directiva DIR00002-2022/SBN”).

2.6. Que, es de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el “TUO de la Ley 27444”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

Descripción de los hechos

2.7. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, la SDDI evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiendo el Informe Preliminar 01140-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre del 2022 complementado con el Informe Preliminar 00736-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2022 y 01088-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre de 2022, en el que se concluye respecto de “el predio”, que:

“(…)

C) “El predio” se encuentra ocupado por la Sra. Maribel Acevedo Mesa (274,96 m² ; 77,57%), y por su madre (79,51 m² ; 22,43%), mientras la posesión de “la administrada” **también abarca un área fuera del Lote 14 (79,40 m²)**, debido a que, de acuerdo a la medición de medidas y toma de coordenadas realizada en la inspección, se ha determinado que se ha construido de forma rectangular y no trapezoidal como corresponde según el PTL del Centro Poblado Rural Tambo Viejo 1097-COFOPRI-2000-GT (Ver Plano de Diagnóstico N° 1624-2022/SBNDGPE-SDDI).

“(…)

4.2 En la Inspección técnica realizada el 26 de agosto de 2022, se ha verificado el cumplimiento de la causal de posesión consolidada con fines de vivienda por parte de “la administrada” sobre un área de **274,96 m²**, que representa un porcentaje de **77,57%** de “el predio”, la cual sería **el área factible de venta directa a favor de “la administrada”, mientras el área que resta se encuentra en posesión de terceros.**

4.3 Respecto a la evaluación de la desafectación administrativa, se concluye que en “el predio” no se ha brindado el servicio público de local comunal, de acuerdo a la información consignada en la Resolución 485-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de julio de 2018, en donde se dispuso la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad. En tal sentido, la posesión consolidada de la administrada en el área de 274,96 m², hace irreversible que se brinde un uso o servicio público, toda vez que, se ha perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público.” (el subrayado es nuestro)

- 2.8. Que, luego, mediante el Oficio 03343-2022/SBN-DGE-SDDI del 21 de setiembre de 2022 (folio 106), la SDDI” comunica a la administrada la calificación de la solicitud, señalando que, a fin de continuar con la etapa de evaluación sustantiva, brinde su conformidad para continuar con el procedimiento de venta directa sobre el área de 274.96 m² (que representa el 77.57% de “el predio”);
- 2.9. Que, en atención a ello, mediante el Informe de Brigada 0002-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2023 -respecto a la calificación sustantiva-, la “SDDI” informa que “la administrada” presentó el escrito del 30 de setiembre de 2022 (S.I.26011-2022), manifestó que viene ocupando la totalidad de “el predio”, para lo cual adjunta el Acta de Inspección 234-2020/SBN-DGPE-SDS relacionado al Expediente 375-202/SBN-DGPE-SDS;
- 2.10. Que, al respecto, la “SDDI” determina que, conforme a la inspección técnica del **26 de agosto de 2022**, efectuada a “el predio”, recogida en la Ficha Técnica 0109-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 84-93), se constató que el **área de 274.96 m² (77.57%) se encuentra en posesión de “la administrada”** y el área restante de 79.51 m² (24.3%) se encuentra en posesión de terceros;

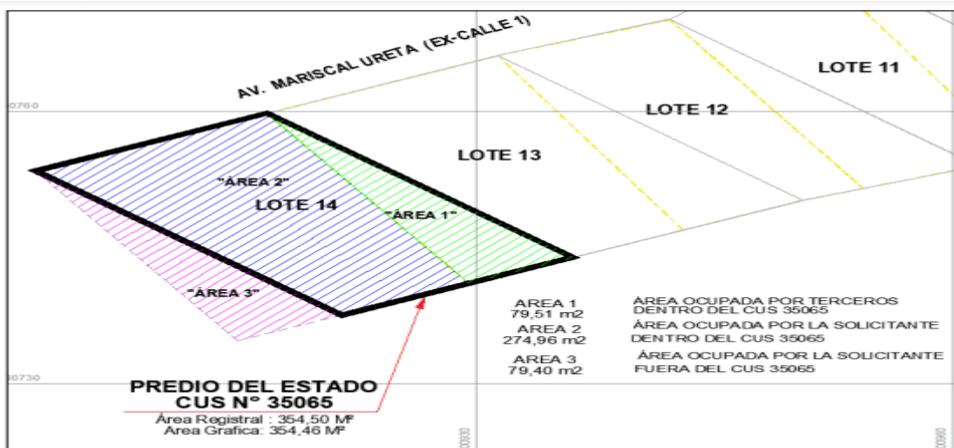
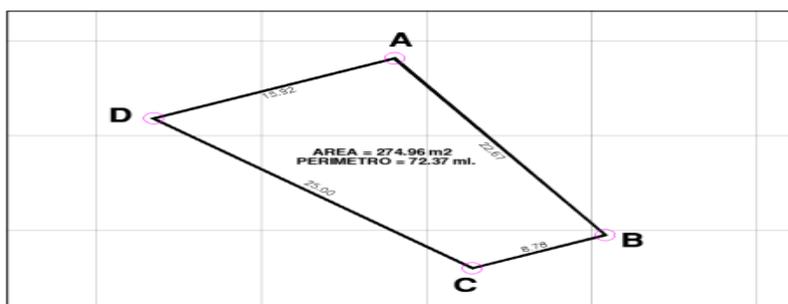


Gráfico N° 01: Diagnóstico



- 2.11. Que, con base ello, al evidenciarse que “la administrada” no ocupaba el predio en su totalidad, y por lo tanto no subsanar el Oficio 03343-2022/SBN-DGE-SDDI, la “SDDI” procedió a ejecutar el apercibimiento del citado oficio, debiéndose declarar improcedente el pedido y disponer su archivo definitivo, sin perjuicio de que pueda presentar nuevamente su pretensión;

Análisis del recurso de apelación

- 2.12. Que, “la administrada” argumenta que, según el Acta de Inspección 0234-2020/SBN-DGPE-SDS del 9 de octubre de 2020 (entiéndase Ficha 00324-2020/SBN-DGPE-SDS), el cual se contradice con el Oficio 03343-2022/SBN-DGPE-SDDI, por lo cual, no puede denegarse su solicitud;
- 2.13. Que, sobre lo señalado, se advierte que, el numeral 6.5 del artículo 6 de la “DIR 002-2020/SBN-DGPE-SDDI”, la “SDDI”, efectúa la inspección de “el predio”, a efecto de verificar el estado físico, edificaciones y demás características e identifica y verifica la existencia de poseedores (ocupantes); si como resultado de la inspección del predio se verifica que el administrado cumple parcialmente con la causal de compraventa directa invocada, se le requiere para que dentro del plazo de siete (07) días reformule su pedido y reduzca el área solicitada, bajo apercibimiento de declarar la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;
- 2.14. Que, asimismo de conformidad con el subnumeral 5.7.1 del numeral 5.7 del artículo 5 de la “DIR-00002-2022/SBN”, señala que para las causales de venta directa de posesión previstas en el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, la antigüedad de la posesión se acredita con los documentos que ofrezca el solicitante en calidad de prueba, lo que se comprueba con la inspección técnica en el procedimiento; es decir, se comprueba la ocupación actual con la inspección que se efectúa durante la tramitación del procedimiento;
- 2.15. Que, tal como se indica en el considerando décimo cuarto de la presente resolución, producto de la inspección realizada por la “SDDI”, se determinó que “el predio”, se encontraba ocupado parcialmente por “la administrada” y por un tercero; dicha ocupación la ostentaba su señora madre; en tal sentido, la “SDDI”, procedió conforme al marco legal del procedimiento de venta directa por causal señalado en la “Directiva DIR 00002-2022/SBN”, al requerir mediante el Oficio 03343-2022/SBN-DGE-SDDI del 21 de setiembre de 2022 (folio 106), debidamente notificado, con las observaciones y precisar que: *“(…) a fin de continuar con la etapa de evaluación sustantiva, se solicita brinde su conformidad para continuar con el procedimiento de venta directa sobre el área de 274,96 m2 (representa el 77,57 % de “el predio”) (Grafico 01) obtenida producto del levantamiento en la Inspección Técnica realizada en campo”;*
- 2.16. Que, ahora, respecto a las acciones de supervisión efectuada el 9 de octubre de 2020, a cargo de la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”), respecto de un área de 354,50 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado, en la Partida P02184380 del Registro de Predios de Lima, con CUS 35065, se tiene que la supervisión comprendió tres áreas, y producto de ello emitió la Ficha Técnica 0324-2020/SBN-DGPE-SDS, sobre el cual se advierte:
- “(…) se pudo verificar la existencia de tres ocupaciones ubicadas en forma continua. **La presente ficha es referida a una de ellas, denominada "area 2", donde se constató lo siguiente: el "area 2" se encuentra totalmente ocupada por una edificación temporal de un nivel construida con madera y techo de calamina la misma que cuenta con servicios básicos domiciliarios (...)**”*
- 2.17. Que, además, producto de la supervisión antes citada, se elaboró la Ficha Técnica 0324-2020/SBN-DGPE-SDS, respecto del área denominada “área 1”:

*"(...) se pudo verificar la existencia de tres ocupaciones ubicadas en forma continua. La presente ficha es referida a una de ellas, denominada "area 1", donde se constató lo siguiente: el "area 1" se encuentra ocupada parcialmente por parte de una edificación permanente de un nivel construida con material noble (ladrillos) techada con calamina y un pasaje de acceso y circulación interior del lote 13 (predio colindante), dicha área no cuenta con servicios básicos domiciliarios. durante la inspección estuvo presente el sr. **policarpo acevedo ortiz identificado con dni n° 09221892, propietario del lote 13 (colindante), quien se negó a suscribir el acta de inspección n° 233-2020/sbn-dgpe-sds***

- 2.18. Que, por lo expuesto, se colige que, el Oficio 03343-2022/SBN-DGE-SDDI, no se contradice con la Ficha Técnica 0324-2020/SBN-DGPE-SDS, la cual señala que una de las áreas se encontraba ocupada en ese momento por "la administrada" y no en su totalidad; condición física que fue actualizada con la inspección efectuada por la "SDDI" el 26 de agosto de 2022, recogida en la Ficha Técnica 0109-2022/SBN-DGPE-SDDI.
- 2.19. Que, por lo expuesto, el argumento señalado por "la administrada", no resultan idóneo para cuestionar la resolución recurrida ya que la posesión de "el predio" es un requisito esencial para proceder la solicitud de venta directa por causal 3), argumento por el cual la "SDDI" declaro la improcedencia de su pedido; siendo así, corresponde a esta Dirección declarar infundado dicho recurso y por tanto confirmar la "Resolución impugnada"; dando por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que "la administrada", de estimarlo conveniente, presente una nueva solicitud teniendo en cuenta las observaciones advertidas por la "SDDI".

III. CONCLUSIÓN:

- 3.1. Por las razones antes expuestas, se recomienda declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por "la administrada", contra la Resolución 0017-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023, dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIONES:

- 4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

Asesor Legal

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

Director de Gestión del Patrimonio Estatal