

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0044-2020/SBN-DGPE

San Isidro, 22 de junio de 2020

VISTO:

El expediente n.º 076-2020/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación formulado el 10 de marzo de 2020 (S.I. n.º 06495-2020), por **JUAN MIGUEL RAMOS CHANINI** (en adelante “el administrado”) contra la Resolución N° 099-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2020 (en adelante “la Resolución”), por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró improcedente la solicitud de venta directa formulada respecto de un área de 150 000,00 m² (15.00 ha.) ubicada en el sector Rinconada del Valle, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, en adelante “el predio”; y.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “la SBN”), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA; el Decreto Supremo n.º 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a “la SBN” al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, 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, el artículo 220º del “Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O 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.

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218º del TUO de la LPAG, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

4. Que, en ese sentido, corresponde a 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, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, mediante escrito presentado el 23 de enero del 2020 (S. I. N° 01894-2020), el administrado solicitó la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** información en digital (fojas 1); **b)** copia legalizada del certificado de terreno que no se encuentra en zona de expansión urbana N° 100-2016-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 20 de octubre de 2016 (fojas 7); **c)** copia legalizada del certificado de inexistencia de restos arqueológicos, emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Moquegua (fojas 8); **d)** copia simple del acta de constancia de terreno eriazado en posesión, emitida por el Juez de Paz del Centro Poblado de San Francisco el 14 de junio de 2010 (fojas 10); **e)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Moquegua el 13 de octubre del 2016 (fojas 11); **f)** plano perimétrico suscrito por el Ing. José Francisco Salas Acosta (fojas 14); **g)** memoria descriptiva suscrita por el Ing. José Francisco Salas Acosta (fojas 15); **h)** dos copias a colores de fotografías (fojas 17); **i)** copia simple de la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 19); y, **j)** carta poder otorgada a favor de Armando Felipe Cuayla Cruz (fojas 20).

7. Que, la SDDI emitió en la etapa de calificación el Informe Preliminar N° 151-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020 (fojas 21), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

i) se superpone con un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 25), con CUS N° 122703;

- ii) se encuentra en zonificación denominada Zona de Protección Ecológica – ZPE, según el Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016 – 2026, aprobado mediante Ordenanza N° 009-2018-MPMN;
- iii) se superpone con vía carrozable denominada: Eje de Integración Ferroviario para el Desarrollo Comercial e Industrial;
- iv) según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre el 2010 al 2018, no presenta delimitación alguna o cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, tampoco se advierte el desarrollo de alguna actividad al interior; y, de las imágenes del período del 2018 al 2019 se observa la existencia de 5 módulos dispersos cuyo porcentaje de ocupación alcanza aproximadamente el 0,06 % (97,14 m²) en la zona Sureste; y,
- v) se encuentra dentro del ámbito (4 125 120,84 m²) de la inspección realizada el 15 de junio de 2017 que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 26) y el plano N° 2970-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de septiembre del 2017 (fojas 27).

8. Que, mediante Informe de Brigada N° 105-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020 la SDDI realizó el diagnóstico legal de la solicitud, concluyendo que corresponde se declare improcedente.

9. Que, mediante “la Resolución” se declaró improcedente la solicitud de venta directa, sustentado en el Informe de Brigada N° 105-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0109-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020.

10. Que, con escrito presentado el 10 de marzo de 2020 (S.I. N° 06495-2020) “el administrado” interpuso recurso de apelación contra “la Resolución”, bajo las siguientes consideraciones:

- i. La interpretación de la norma y requisitos que regula la procedencia de la venta directa de los terrenos eriazos del Estado, debe tomar en cuenta el interés de hacer inversión privada, formalizar “el predio” y no fomentar las invasiones;
- ii. Se debe aplicar los principios administrativos, en favor de “el administrado”, para acceder a su pedido de venta directa;
- iii. Se ha vulnerado el numeral 5.2 concordante con el numeral 6.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN al declarar de plano improcedente su pedido, sin dar la posibilidad de subsanarlo o regularizar alguna omisión;
- iv. La entidad no cuenta con disposición alguna que autorice la utilización de las imágenes satelitales como prueba fehaciente y determinante para declarar improcedente su pedido; las imágenes satelitales no constituyen prueba autónoma, por la falta de legislación específica que le otorgue un valor fehaciente. No se puede fundar una decisión en datos satelitales. La prueba satelital requiere de un cierto grado de intervención humana, por personal especializado. La imagen satelital es referencial, pero no determinante. ¿La SBN posee argumento suficientes para reclamar una autonomía de la prueba satelital? ¿es posible modificar la normatividad que la incluya como prueba de calificación, su utilización como parte del procedimiento administrativo?
- v. Se indica que la recurrente no tiene posesión consolidada de “el predio”, lo cual es incorrecto. Se acredita con el documento otorgado por el juez de paz que tiene posesión de “el predio”;

- vi. La resolución carece de motivación. No existe sustento ni interpretación de los argumentos de la resolución, limitando el derecho a subsanar y presentar pruebas;
- vii. Se ha restringido el inciso 3 y 5 del artículo 139º sobre motivación de las sentencias y demás resoluciones, como contenido del debido proceso;
- viii. Siempre se ha manifestado que el pedido realizado se ajusta a derecho, por lo que debe ser declarado fundado su recurso.

11. Que, con Memorando N° 0752-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2020 la SDDI remite el recurso de apelación formulado por “el administrado” a través de la S.I. N° 06495-2020.

Recurso de apelación

12. Que, “la Resolución” fue notificada a “el administrado” el 10 de marzo de 2020 mediante Notificación N° 00706-2020 SBN-GG-UTD del 03 de marzo de 2020, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 24º del TUO de la LPAG¹, por lo que tenía hasta al **26 de junio de los corrientes**, para interponer el recurso de impugnación. Además, se deja constancia que con la Notificación N° 00515-2020/SBN-GG-UTD del 17 de febrero de 2020 se hizo una primera diligencia de notificación, la que conforme al memorando n.º 653-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 devino en defectuosa al no haberse realizado con las formalidades y requisitos legales establecidos en el TUO de la LPAG.

13. Que, “el administrado” presentó su recurso de apelación el 10 de marzo de los corrientes (S.I. n.º 06495-2020) dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218º del TUO de la LPAG en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1.

Sobre el procedimiento de venta directa

14. Que, señala “el administrado” que se contravino lo dispuesto en el numeral 5.2 concordado con el numeral 6.1 (por error “el administrado” consigna el “6.3”) de la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobado mediante Resolución N° 064-2014/SBN del 05 de setiembre de 2014, al no habersele permitido subsanar su pedido de venta directa.

15. Que, por el principio del debido procedimiento, consagrado en el numeral 1.2, Art. IV, del Título Preliminar del TUO de la LPAG, los administrados gozan de los derechos y garantías del debido procedimiento administrativo, dentro de los cuales se encuentra el derecho a presentar alegatos complementarios, a ofrecer y a producir pruebas.

16. Que, asimismo, el numeral 6.3 de la Directiva N° 006-2014/SBN dispone que:

“Evaluación formal de la solicitud

Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de

¹ Mediante Decreto de Urgencia N° 053 y 087-2020 se prorrogó con hasta el 10 de junio de 2020, la suspensión del cómputo de los plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos de cualquier índole dispuesta en el Decreto de Urgencia N° 029-2020.

la notificación, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes. (...)"

17. Que, de acuerdo a lo resuelto por "la Resolución", la SDDI declaró improcedente la solicitud formulada por "el administrado".

18. Que, en ese sentido, corresponde determinar si la SDDI justificó las razones, para declarar la improcedencia del pedido de "el administrado".

19. Que, del cuarto al séptimo considerando de "la Resolución", la SDDI otorga las motivaciones legales para la evaluación del pedido de venta directa de "el predio", bajo un orden de calificación:

- i. Primero: evaluar la titularidad de "el predio";
- ii. Segundo: disponibilidad de "el predio"; y,
- iii. Tercero: los requisitos formales que exige la causal invocada.

20. Que, en los considerandos octavo y noveno de "la Resolución" la SDDI justifica que "el predio" es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, de acuerdo al Informe Preliminar N° 151-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020.

21. Que, considerando que la solicitud de "el administrado" superaba los dos primeros filtros de calificación, correspondía evaluar el tercer filtro de calificación.

22. Que, "el administrado" sustenta que su pedido de venta directa respecto de "el predio" acredita la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" que señala lo siguiente:

c) "Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que este siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley n.º 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentren comprendidos en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades."

23. Que, como se puede apreciar de la lectura de la causal antes descrita, y como se sustentara en el considerando noveno de “la Resolución” está exige cuatro requisitos que deben cumplirse de manera conjunta:

- a) Posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- b) Área delimitada en su totalidad con obras civiles.
- c) Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y,
- d) Uso compatible con la zonificación vigente.

24. Que, además, de acuerdo al numeral 6.4) de la Directiva n.º 006-2014/SBN dispone lo siguiente:

“Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que se sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial de procedimiento.

Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77º del Reglamento, se considera que hay posesión consolidada del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- Obras civiles de carácter permanente.
- Está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.
- Está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.”

25. Que, de acuerdo al citado numeral la SDDI se encuentra habilitada, para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial.

26. Que, conforme al Informe Preliminar n.º 218-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2019 elaborado por el profesional responsable de la parte técnica de la evaluación del pedido de venta directa, sobre la base de la documentación presentada por “los administrados”, entre otros, señala lo siguiente:

“(…)

- ii) se encuentra en zonificación denominada Zona de Protección Ecológica – ZPE, según el Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016 – 2026, aprobado mediante Ordenanza N° 009-2018-MPMN;
- iii) se superpone con vía carrozable denominada: Eje de Integración Ferroviario para el Desarrollo Comercial e Industrial;
- iv) según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre el 2010 al 2018, no presenta delimitación alguna o cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, tampoco se advierte el desarrollo de alguna actividad al interior; y, de las imágenes del período del 2018 al 2019 se observa la existencia de 5 módulos dispersos cuyo porcentaje de ocupación alcanza aproximadamente el 0,06 % (97,14 m²) en la zona Sureste; y,
- v) se encuentra dentro del ámbito (4 125 120,84 m²) de la inspección realizada el 15 de junio de 2017 que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 26) y el plano N° 2970-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de septiembre del 2017 (fojas 27).”

27. Que, en tal sentido, como lo justificara la SDDI en el considerando décimo y décimo segundo considerando de “la Resolución” en mérito del Informe Preliminar n.º 218-2019/SBN-DGPE-SDDI quedó demostrado que: “(...) en el periodo comprendido entre el año 2010 al 2018 “el predio” no presenta delimitación o cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, tampoco se advierte el desarrollo de alguna actividad al interior, por otro lado de las imágenes del 2018 al 2019 se observa la existencia de 5 módulos dispersos cuyo porcentaje de ocupación alcanza aproximadamente el 0,06 % (97,14 m²) en la zona Sureste; asimismo, visualizado el Sistema Nacional de Información de Bienes Estatales – SINABIP, aplicativo con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte en el legajo digital que corresponde al CUS N° 122703, que obra la Ficha Técnica N° 0553-2018/SBN-DGPE-SDAPE, que contiene la inspección realizada el 15 de junio de 2017 a un área de mayor extensión sobre la cual se superpone “el predio”, en el que se indica que una parte viene siendo ocupada por los señores Gino Panca Llutari y Miguel Torres Juárez Layme donde tienen instalado cultivo de maíz, alfalfa, tunas y plantaciones frutales en pequeñas cantidades y viviendas precarias de material prefabricado y esteras con techo de calamina, observándose que el resto del área se encuentra sin ocupación y edificaciones; en ese sentido, se concluye que “el administrado” no ejerce posesión consolidada respecto de “el predio”, con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no cumple con el “primer requisito”.

28. Que, además, la SDDI en el décimo segundo considerando de “la Resolución” sustenta la incompatibilidad de la zonificación de “el predio”, toda vez que recae sobre zonificación **Zona de Protección Ecológica**, y viene siendo destinado para uso agrícola y pecuario sin fines de lucro incompatible, según lo señalado en su solicitud y en el acta de constancia de terreno eriazos en posesión (fojas 10).

29. Que, finalmente, como ya se indicó, al no cumplir con dos de los requisitos dispuesto en el literal c) del artículo 77º de “el Reglamento”, correspondía que la SDDI declare improcedente el pedido de venta directa respecto de “el predio”.

30. Que, en ese sentido, corresponde ratificar lo resuelto en “la Resolución”, debiendo declararse **infundado** el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación formulado por señor **JUAN MIGUEL RAMOS CHANINI**, contra la Resolución N.º 099-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de febrero de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa, por las consideraciones expuestas en la presente resolución

Regístrese y comuníquese

Visado por:

ESPECIALISTA EN BIENES ESTATALES IV

Firmado por:

DIRECTOR DE GESTIÓN DE PATRIMONIO ESTATAL

INFORME PERSONAL N° 00003-2020/SBN-GPG

PARA : Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : Graciela Porras Gabriel
Especialista en Bienes Estatales IV

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Res. n. ° 099-2020/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA: a) Solicitud de ingreso n. ° 06495-2020
b) Expediente n. ° 076-2020/SBNSDDI

FECHA : 22 de junio de 2020

Me dirijo a usted en relación al documento de la referencia a) con el cual el señor **JUAN MIGUEL RAMOS CHANINI** (en adelante "el administrado") interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 099-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2020 (en adelante "la Resolución"), por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró improcedente la solicitud de venta directa formulada respecto de un área de 150 000,00 m² (15.00 ha.) ubicada en el sector Rinconada del Valle, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, en adelante "el predio".

Al respecto, informo lo siguiente:

I) ANTECEDENTES

- 1.1. Mediante escrito presentado el 23 de enero del 2020 (S. I. N° 01894-2020), el administrado solicitó la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** información en digital (fojas 1); **b)** copia legalizada del certificado de terreno que no se encuentra en zona de expansión urbana N° 100-2016-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 20 de octubre de 2016 (fojas 7); **c)** copia legalizada del certificado de inexistencia de restos arqueológicos, emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Moquegua (fojas 8); **d)** copia simple del acta de constancia de terreno eriazos en posesión, emitida por el Juez de Paz del Centro Poblado de San Francisco el 14 de junio de 2010 (fojas 10); **e)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Moquegua el 13 de octubre del 2016 (fojas 11); **f)** plano perimétrico suscrito por el Ing. José Francisco Salas Acosta (fojas 14); **g)** memoria descriptiva suscrita por el Ing. José Francisco Salas Acosta (fojas 15); **h)** dos copias a colores de fotografías (fojas 17); **i)** copia simple de la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 19); y, **j)** carta poder otorgada a favor de Armando Felipe Cuayla Cruz (fojas 20).
- 1.2. La SDDI emitió en la etapa de calificación el Informe Preliminar N° 151-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020 (fojas 21), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente:
 - i) se superpone con un área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 11040152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 25), con CUS N° 122703;

- ii) se encuentra en zonificación denominada Zona de Protección Ecológica – ZPE, según el Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016 – 2026, aprobado mediante Ordenanza N° 009-2018-MPMN;
 - iii) se superpone con vía carrozable denominada: Eje de Integración Ferroviario para el Desarrollo Comercial e Industrial;
 - iv) según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre el 2010 al 2018, no presenta delimitación alguna o cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, tampoco se advierte el desarrollo de alguna actividad al interior; y, de las imágenes del período del 2018 al 2019 se observa la existencia de 5 módulos dispersos cuyo porcentaje de ocupación alcanza aproximadamente el 0,06 % (97,14 m²) en la zona Sureste; y,
 - v) se encuentra dentro del ámbito (4 125 120,84 m²) de la inspección realizada el 15 de junio de 2017 que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 26) y el plano N° 2970-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de septiembre del 2017 (fojas 27).
- 1.3. Mediante Informe de Brigada N° 105-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020 la SDDI realizó el diagnóstico legal de la solicitud, concluyendo que corresponde se declare improcedente.
- 1.4. Mediante “la Resolución” se declaró improcedente la solicitud de venta directa, sustentado en el Informe de Brigada N° 105-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0109-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020.
- 1.5. Con escrito presentado el 10 de marzo de 2020 (S.I. N° 06495-2020) “el administrado” interpuso recurso de apelación contra “la resolución”, bajo las siguientes consideraciones:
- i. La interpretación de la norma y requisitos que regula la procedencia de la venta directa de los terrenos eriazos del Estado, debe tomar en cuenta el interés de hacer inversión privada, formalizar “el predio” y no fomentar las invasiones;
 - ii. Se debe aplicar los principios administrativos, en favor de “el administrado”, para acceder a su pedido de venta directa;
 - iii. Se ha vulnerado el numeral 5.2 concordante con el numeral 6.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN al declarar de plano improcedente su pedido, sin dar la posibilidad de subsanarlo o regularizar alguna omisión;
 - iv. La entidad no cuenta con disposición alguna que autorice la utilización de las imágenes satelitales como prueba fehaciente y determinante para declarar improcedente su pedido; las imágenes satelitales no constituyen prueba autónoma, por la falta de legislación específica que le otorgue un valor fehaciente. No se puede fundar una decisión en datos satelitales. La prueba satelital requiere de un cierto grado de intervención humana, por personal especializado. La imagen satelital es referencial, pero no determinante. ¿La SBN posee argumento suficientes para reclamar una autonomía de la prueba satelital? ¿es posible modificar la normatividad que la incluya como prueba de calificación, su utilización como parte del procedimiento administrativo?
 - v. Se indica que la recurrente no tiene posesión consolidada de “el predio”, lo cual es incorrecto. Se acredita con el documento otorgado por el juez de paz que tiene posesión de “el predio”;
 - vi. La resolución carece de motivación. No existe sustento ni interpretación de los argumentos de la resolución, limitando el derecho a subsanar y presentar pruebas;
 - vii. Se ha restringido el inciso 3 y 5 del artículo 139º sobre motivación de las sentencias y demás resoluciones, como contenido del debido proceso;
 - viii. Siempre se ha manifestado que el pedido realizado se ajusta a derecho, por lo que debe ser declarado fundado su recurso.

- 1.6. Con Memorando N° 0752-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2020 la SDDI remite el recurso de apelación formulado por "el administrado" a través de la S.I. N° 06495-2020.

II) ANÁLISIS

- 2.1. El artículo 220° del "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O 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.
- 2.2. El numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.3. En ese sentido, corresponde a 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, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

Recurso de apelación

- 2.4. "La resolución" fue notificada a "el administrado" el 10 de marzo de 2020 mediante Notificación N° 00706-2020 SBN-GG-UTD del 03 de marzo de 2020, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 24° del TUO de la LPAG¹, por lo que tenía hasta al **26 de junio de los corrientes**, para interponer el recurso de impugnación.

Se deja constancia que con la Notificación N° 00515-2020/SBN-GG-UTD del 17 de febrero de 2020 se hizo una primera diligencia de notificación, la que conforme al memorando n.° 653-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2020 devino en defectuosa al no haberse realizado con las formalidades y requisitos legales establecidos en el TUO de la LPAG. Cabe destacar que esto fue puesto en conocimiento por la UTD a través de correo electrónico del 15 de junio de los corrientes.

- 2.5. "El administrado" presentó su recurso de apelación el 10 de marzo de los corrientes (S.I. n. ° 06495-2020) dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218° del TUO de la LPAG en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1.

Sobre el procedimiento de venta directa

- 2.6. Señala "el administrado" que se contravino lo dispuesto en el numeral 5.2 concordado con el numeral 6.1 (por error "el administrado" consigna el "6.3") de la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobado mediante Resolución N° 064-2014/SBN del 05 de setiembre de 2014, al no habersele permitido subsanar su pedido de venta directa.

¹ Mediante Decreto de Urgencia N° 053 y 087-2020 se prorrogó con hasta el 10 de junio de 2020, la suspensión del cómputo de los plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos de cualquier índole dispuesta en el Decreto de Urgencia N° 029-2020.

2.7. Por el principio del debido procedimiento, consagrado en el numeral 1.2, Art. IV, del Título Preliminar del TUO de la LPAG, los administrados gozan de los derechos y garantías del debido procedimiento administrativo, dentro de los cuales se encuentra el derecho a presentar alegatos complementarios, a ofrecer y a producir pruebas.

2.8. Asimismo, el numeral 6.3 de la Directiva N° 006-2014/SBN dispone que:

"Evaluación formal de la solicitud

Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes. (...)"

2.9. De acuerdo a lo resuelto por "la Resolución", la SDDI declaró improcedente la solicitud formulada por "el administrado"

2.10. En ese sentido, corresponde determinar si la SDDI justificó las razones, para declarar la improcedencia del pedido de "el administrado".

2.11. Del cuarto al séptimo considerando de "la Resolución", la SDDI otorga las motivaciones legales para la evaluación del pedido de venta directa de "el predio", bajo un orden de calificación:

- i. Primero: evaluar la titularidad de "el predio";
- ii. Segundo: disponibilidad de "el predio"; y,
- iii. Tercero: los requisitos formales que exige la causal invocada.

2.12. En los considerandos octavo y noveno de "la Resolución" la SDDI justifica que "el predio" es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, de acuerdo al Informe Preliminar N° 151-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020

2.13. Considerando que la solicitud de "el administrado" superaba los dos primeros filtros de calificación, correspondía evaluar el tercer filtro de calificación.

2.14. "El administrado" sustenta que su pedido de venta directa respecto de "el predio" acredita la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" que señala lo siguiente:

c) "Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que este siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley n.º 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentren comprendidos en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades."

2.15. Como se puede apreciar de la lectura de la causal antes descrita, y como se sustentara en el considerando noveno de "la Resolución" está exige cuatro requisitos que deben cumplirse de manera conjunta:

- a) Posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- b) Área delimitada en su totalidad con obras civiles.
- c) Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y,
- d) Uso compatible con la zonificación vigente.

2.16. Además, de acuerdo al numeral 6.4) de la Directiva n.º 006-2014/SBN dispone lo siguiente:

"Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que se sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial de procedimiento.

Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77º del Reglamento, se considera que hay posesión consolidada del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- Obras civiles de carácter permanente.
- Está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.
- Está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

(...)

Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial."

2.17. De acuerdo al citado numeral la SDDI se encuentra habilitada, para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial.

2.18. Conforme al Informe Preliminar n.º 218-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2019 elaborado por el profesional responsable de la parte técnica de la evaluación del pedido de venta directa, sobre la base de la documentación presentada por "los administrados", entre otros, señala lo siguiente:

(...)


- ii) se encuentra en zonificación denominada Zona de Protección Ecológica – ZPE, según el Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016 – 2026, aprobado mediante Ordenanza N° 009-2018-MPMN;
- iii) se superpone con vía carrozable denominada: Eje de Integración Ferroviario para el Desarrollo Comercial e Industrial;
- iv) según las imágenes satelitales del Google Earth, del período comprendido entre el 2010 al 2018, no presenta delimitación alguna o cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, tampoco se advierte el desarrollo de alguna actividad al interior; y, de las imágenes del período del 2018 al 2019 se observa la existencia de 5 módulos dispersos cuyo porcentaje de ocupación alcanza aproximadamente el 0,06 % (97,14 m²) en la zona Sureste; y,

v) se encuentra dentro del ámbito (4 125 120,84 m²) de la inspección realizada el 15 de junio de 2017 que dio mérito a la Ficha Técnica N° 0553-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 26) y el plano N° 2970-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de septiembre del 2017 (fojas 27)."

- 2.19.** En tal sentido, como lo justificara la SDDI en el considerando décimo y décimo segundo considerando de "la Resolución" en mérito del Informe Preliminar n.º 218-2019/SBN-DGPE-SDDI quedó demostrado que: "(...) en el periodo comprendido entre el año 2010 al 2018 "el predio" no presenta delimitación o cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, tampoco se advierte el desarrollo de alguna actividad al interior, por otro lado de las imágenes del 2018 al 2019 se observa la existencia de 5 módulos dispersos cuyo porcentaje de ocupación alcanza aproximadamente el 0,06 % (97,14 m²) en la zona Sureste; asimismo, visualizado el Sistema Nacional de Información de Bienes Estatales – SINABIP, aplicativo con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte en el legajo digital que corresponde al CUS N° 122703, que obra la Ficha Técnica N° 0553-2018/SBN-DGPE-SDAPE, que contiene la inspección realizada el 15 de junio de 2017 a un área de mayor extensión sobre la cual se superpone "el predio", en el que se indica que una parte viene siendo ocupada por los señores Gino Panca Llutari y Miguel Torres Juárez Layme donde tienen instalado cultivo de maíz, alfalfa, tunas y plantaciones frutales en pequeñas cantidades y viviendas precarias de material prefabricado y esteras con techo de calamina, observándose que el resto del área se encuentra sin ocupación y edificaciones; en ese sentido, se concluye que "el administrado" no ejerce posesión consolidada respecto de "el predio", con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no cumple con el "primer requisito".
- 2.20.** Además, la SDDI en el décimo segundo considerando de "la Resolución" sustenta la incompatibilidad de la zonificación de "el predio", toda vez que recae sobre zonificación **Zona de Protección Ecológica**, y viene siendo destinado para uso agrícola y pecuario sin fines de lucro incompatible, según lo señalado en su solicitud y en el acta de constancia de terreno eriazo en posesión (fojas 10).
- 2.21.** Finalmente, como ya se indicó, al no cumplir con dos de los requisitos dispuesto en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", correspondía que la SDDI declare improcedente el pedido de venta directa respecto de "el predio".
- 2.22.** En ese sentido, corresponde ratificar lo resuelto en "la Resolución", debiendo declararse **infundado** el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión de la suscrita, corresponde declarar infundado el recurso de apelación formulado por señor **JUAN MIGUEL RAMOS CHANINI**, presentado el 10 de marzo de 2020 contra la Resolución N.º 099-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de febrero de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa.

 Firmado digitalmente por:
PORRAS GABRIEL Graciela FAU
20131057823 hard
Fecha: 22/09/2020 10:14:33-0500

Especialista en Bienes Estatales IV