

# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



## RESOLUCIÓN N° 0020-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 12 de febrero de 2021

### VISTO:

El expediente: N° **732-2020/SBNSDDI** que contienen el recurso de apelación interpuesto por **Justino Feliberto Velásquez Campoverde**, (en adelante “el Administrado”) interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 861-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de diciembre de 2020, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”) **DESESTIMO** el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución N° 0744-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020 que declaro improcedente la solicitud de venta directa predio con un área de 2 991,08 m<sup>2</sup>, ubicada en el Distrito de Samegua, Provincia de Mariscal Nieto y Departamento de Moquegua (en adelante “el predio”);

### CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).

2. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (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

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

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>3</sup>.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (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, la “SDDI” emitió la Resolución N° 0744-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020 (fojas 75) (en adelante “la Resolución”), mediante la cual se declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”, al haberse determinado que “el predio” está inscrito a favor del Estado; sin embargo, no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva.

5. Que, mediante escrito presentado el 17 de diciembre del 2020 (S.I. N° 22788-2020) (fojas 80) “el administrado” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución”, solicitando aclaración y cambio del rogatorio de venta directa respecto de un área de 1 066,83 m<sup>2</sup>.

6. Que, en fecha 22 de diciembre del 2020, la SDDI emitió la Resolución N° 861-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, “la Resolución”), en la cual resolvió lo siguiente:

**“ (...)SE RESUELVE:**

**PRIMERO. - DESESTIMAR** el recurso de reconsideración presentado por **JUSTINO FILIBERTO VELASQUEZ CAMPOVERDE**, contra la Resolución N° 0744-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020, al no haber presentado nueva prueba. (...)”.

7. Que, en fecha 18 de enero del 2021, “el Administrado” presento su apelación (S.I. N° 00973-2021) bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:

- La primera vez que presento su pedido de compra venta sobre “el predio” se le declaro improcedente dado que la zonificación sobre la cual está ubicado “el predio” era incompatible con el proyecto que pretendía desarrollar “el Administrado” ya que dicha zonificación era de reglamentación especial - inundación.
- Señala que se tenga en cuenta los requisitos establecidos en el literal c) del artículo 77° de “el reglamento” ya que a la fecha “el Administrado” tiene posesión de más de 9 años sobre “el predio” y que su uso es compatible con el proyecto a desarrollar ya que a la fecha sobre “el predio” ha construido un vivero.
- A la fecha “el predio” se encuentra totalmente cercado, terreno plano,

---

<sup>3</sup> Artículo 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

con vivienda y servicios básicos instalados y además es compatible con la zonificación ya que funciona un vivero, con lo cual se cumple con todos los requisitos establecidos en la norma.

8. Que, con Memorando N° 0204-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de enero de 2021, la "SDDI" remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

### **Del recurso de apelación**

9. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>4</sup>.

10. Que, el numeral 218.2 del artículo 218 del "TUO de la LPAG", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

11. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 15 de enero de 2021, ante lo cual "el Administrado" interpuso recurso de apelación en fecha 18 de enero de 2021. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del "ROF de la SBN".

En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "el Administrado".

### **Del procedimiento de venta directa**

12. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").

13. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento",

---

<sup>4</sup> Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

**14.** Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

**15.** Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

**16.** Que, mediante escrito presentado el 18 de septiembre de 2020 (S.I. N° 14726-2020), “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto solicita que la documentación que obra en la S.I N° 05565-2019 (Expediente N° 236-2019/SBNSDDI), se incorpore al presente expediente. En ese contexto, mediante la Constancia N° 00151 -2020/SBN-DGPR-SDDI (fojas 28), se procedió a insertar, entre otros, la siguiente documentación: **a)** proyecto de inversión privada “Vivero Forestal Santa Rosa de Lima en el Distrito de Samegua, Provincia de Mariscal Nieto y Departamento de Moquegua (fojas 5); **b)** plano perimétrico – arquitectura (fojas 16); **c)** copia simple de la constancia N° 07-2018-SGAT-GADMyR-GM/MDS emitida por la Municipalidad Distrital de Samegua el 18 de septiembre del 2018 (fojas 34); **d)** acta de constatación del predio emitida por el Juez de Paz de Samegua el 5 de octubre del 2004 (fojas 37); y, **e)** copias simples de seis fotografías (fojas 46).

**17.** Que, como parte de la etapa de calificación, la “SDDI” emitió los Informes Preliminares N° 1038 y 1097-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 y 17 de noviembre del 2020 respectivamente (fojas 55), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11034214 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 93365 (fojas 64); ii) recae en ámbito denominada Zona de Reglamentación Especial – Inundación (ZRE-02); iii) según las imágenes satelitales del Google Earth período del año 22.07.2009 al 03.09.2020, se ubica en zona de relieve accidentado en proceso de consolidación urbana, en condición de desocupado, físicamente está conformada por ladera de cerro y zona plana con vegetación, asimismo, en su interior se visualiza un camino de herradura, no se encuentran delimitados por obra civil de carácter permanente, el acceso es a través de la vía arterial denominada Av. Miguel Ángel Zevallos Málaga; y, iv) según Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica realizada el 02/17/2013 del terreno de 2 991,08 m2 conforme al Plano Perimétrico N° 1058-2014/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por terceros, acorde con las fotografías asociadas a la ficha de inspección.

**18.** Que, se tiene que, “el Administrado” peticiono la venta directa de “el predio” amparándose en el numeral c) del artículo 77° de “el Reglamento”, siendo así, la “SDDI” como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal),

de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**19.** Que, de la calificación formal, según las imágenes satelitales del Google Earth del año 22.07.2009 al 03.09.2020, “el predio” se encuentra en proceso de consolidación urbana, en condición de desocupado, no se encuentran delimitados por obra civil de carácter permanente. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal el 02/17/2013 como parte del procedimiento de primera inscripción de dominio, la SDDI advirtió que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por terceros.

**20.** Que, con base en ello, la SDDI determino que “el predio” está inscrito a favor del Estado; sin embargo, no se encuentra delimitados en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva; siendo que la ocupación parcial se advierte aproximadamente en el año 2013, según la Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE; por lo que la solicitud de venta directa no cumple con uno de los requisitos de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Por consecuencia, decidió declarar improcedente el pedido de “el Administrado”.

**21.** Que, mediante escrito presentado el 17 de diciembre del 2020 (S.I. N° 22788-2020) (fojas 80) “el Administrado” interpone recurso de reconsideración contra la Resolución N° 0744-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020, solicitando aclaración y cambio del rogatorio de venta directa respecto de un área de 1 066,83 m<sup>2</sup> que se encuentra.

**22.** Que, “el Administrado” adjunto a su recurso de reconsideración los documentos siguientes: i) plano de ubicación (fojas 82); ii) memoria descriptiva (fojas 83); iii) copia simple de la partida registral N° 11034214 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 84); iv) copia simple de “la Resolución” (fojas 85); v) copia simple del Informe Preliminar N° 01038-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre del 2020 (fojas 89); vi) copia simple de la ficha técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de marzo del 2014 (fojas 94); vii) copia simple del Informe Preliminar N° 1097-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2020 (fojas 95); viii) copia legalizada del contrato de trabajo del 8 de octubre del 2010 (fojas 97); ix) copias simples de once (11) fotografías (fojas 98); y, x) plano perimétrico (fojas 100).

**23.** Que, de la evaluación realizada por la “SDDI”, este determino que la documentación presentada no constituye nueva prueba ya que muchos de ellos son documentos emitidos por esta Superintendencia, y los demás documentos fueron evaluados en su momento y valorados al momento de la emisión de los informes técnicos que sustentan el presente procedimiento. Por consecuencia, desestimo el pedido de “el administrado” emitiendo “la Resolución”.

#### **De los argumentos de “el Administrado”**

**24.** Que, el recurso de Apelación: *“(…) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho”*<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

**25.** Que, de las evaluaciones técnicas, se advierte en los Informes Preliminares N° 1038 y 1097-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 y 17 de noviembre del 2020 respectivamente (fojas 55), lo siguiente: “i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11034214 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 93365 (fojas 64); ii) recae en ámbito denominada Zona de Reglamentación Especial – Inundación (ZRE-02); iii) según las imágenes satelitales del Google Earth período del año 22.07.2009 al 03.09.2020, se ubica en zona de relieve accidentado en proceso de consolidación urbana, en condición de desocupado, físicamente está conformada por ladera de cerro y zona plana con vegetación, asimismo, en su interior se visualiza un camino de herradura, no se encuentran delimitados por obra civil de carácter permanente, el acceso es a través de la vía arterial denominada Av. Miguel Ángel Zevallos Málaga; y, iv) según Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica realizada el 02/17/2013 del terreno de 2 991,08 m2 conforme al Plano Perimétrico N° 1058-2014/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por terceros, acorde con las fotografías asociadas a la ficha de inspección”.

**26.** Que, de los actuados administrativos se tiene que “el Administrado” ha peticionado la venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, para lo cual se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: i) obras civiles de carácter permanente; ii) el predio 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; y, iii) está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

**27.** Que, según las imágenes satelitales del Google Earth del año 22.07.2009 al 03.09.2020, “el predio” se encuentra en proceso de consolidación urbana, en condición de desocupado, no se encuentran delimitados por obra civil de carácter permanente. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal el 02/17/2013 como parte del procedimiento de primera inscripción de dominio, se advirtió que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por terceros. Dichas inspecciones tienen un alto valor probatorio los mismos que se encuentran conformes a lo señalado en el artículo IV del “T.U.O. de la L.P.A.G.” numeral 1.11 (Principio de verdad material), el cual señala que: “En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas”.

**28.** Que, con base a lo señalado, se advierte que el predio no cumpliría con lo estipulado en la norma que le sirve de sustento, ya que el bien no se encuentra debidamente cercado, ni tampoco se encuentra con obras civiles permanentes consolidada dentro del área de “el predio” y cuya posesión debe estar consolidada antes del 25 de noviembre de 2010. Asimismo, de lo señalado por “el Administrado” este indica que a la fecha viene posesionando 9 años “el predio”.

**29.** Que, por otro lado, de la documentación presentada en su recurso de reconsideración, se tiene que algunos documentos han sido emitidos por esta superintendencia como lo son: Informe Preliminar N° 01038-2020/SBNDGPE-SDDI del 5 de noviembre del 2020 y el Informe Preliminar N° 1097-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2020. De los otros documentos como, la copia simple de la ficha técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de marzo del 2014, al respecto debemos indicar que

la referida ficha fueron materia de análisis en los Informes Preliminares Nros. 01038-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre del 2020 y 1097- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2020. Por consecuencia, no se ha cumplido con adjuntar nueva prueba.

**30.** Que, finalmente, revisada “la Resolución”, se tiene que esta fue emitida con base a los informes y fichas técnicas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, por ello, se tiene que “la Resolución” se encuentra ajustada a derecho y debidamente motivada por cuanto la doctrina admite que: *“Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)”*<sup>6</sup>.

**31.** Que, bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado “la Resolución”, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y “Directiva N° 006-2014/SBN”.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo Único-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **Justino Feliberto Velásquez Campoverde**, contra la Resolución N° 861-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de diciembre de 2020, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese. -**

**Visado por:**

**ESPECIALISTA LEGAL**

**Firmado por:**

**DIRECTOR DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL**

---

<sup>6</sup> FERRER, Jordi. “Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales”. Isonomia. 2011 abril N° 34.

## **INFORME PERSONAL N° 00014-2021/SBN-DGPE-JACV**

PARA : **VICTOR HUGO RODRIGUEZ MENDOZA**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista Legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por Justino Feliberto Velásquez Campoverde contra la Resolución N° 861-2020/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 00973-2021  
b) Expediente: N° 732-2020/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 12 de febrero de 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia, a) por el cual, **Justino Feliberto Velásquez Campoverde**, (en adelante "el Administrado") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 861-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de diciembre de 2020, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") **DESESTIMO** el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución N° 0744-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020 que declaro improcedente la solicitud de venta directa predio con un área de 2 991,08 m<sup>2</sup>, ubicada en el Distrito de Samegua, Provincia de Mariscal Nieto y Departamento de Moquegua (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (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. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), la "SDDI" es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.
- 1.3. La "SDDI" emitió la Resolución N° 0744-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020 (fojas 75) (en adelante "la Resolución"), mediante la cual se declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el

---

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

administrado", al haberse determinado que "el predio" está inscrito a favor del Estado; sin embargo, no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva.

- 1.4. Mediante escrito presentado el 17 de diciembre del 2020 (S.I. N° 22788-2020) (fojas 80) "el administrado" interpone recurso de reconsideración contra "la Resolución", solicitando aclaración y cambio del rogatorio de venta directa respecto de un área de 1 066,83 m<sup>2</sup>.
- 1.5. En fecha 22 de diciembre del 2020, la SDDI emitió la Resolución N° 861-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, "la Resolución"), en la cual resolvió lo siguiente:

**"(...) SE RESUELVE:**

**PRIMERO. - DESESTIMAR** el recurso de reconsideración presentado por **JUSTINO FILIBERTO VELASQUEZ CAMPOVERDE**, contra la Resolución N° 0744-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020, al no haber presentado nueva prueba. (...)"

- 1.6. En fecha 18 de enero del 2021, "el Administrado" presento su apelación (S.I. N° 00973-2021) bajo los siguientes argumentos que de forma sucinta se exponen:
  - La primera vez que presento su pedido de compra venta sobre "el predio" se le declaro improcedente dado que la zonificación sobre la cual está ubicado "el predio" era incompatible con el proyecto que pretendía desarrollar "el Administrado" ya que dicha zonificación era de reglamentación especial - inundación.
  - Señala que se tenga en cuenta los requisitos establecidos en el literal c) del artículo 77° de "el reglamento" ya que a la fecha "el Administrado" tiene posesión de más de 9 años sobre "el predio" y que su uso es compatible con el proyecto a desarrollar ya que a la fecha sobre "el predio" ha construido un vivero.
  - A la fecha "el predio" se encuentra totalmente cercado, terreno plano, con vivienda y servicios básicos instalados y además es compatible con la zonificación ya que funciona un vivero, con lo cual se cumple con todos los requisitos establecidos en la norma.
- 1.7. Con Memorando N° 0204-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de enero de 2021, la "SDDI" remitió los actuados administrativos a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

## **ANÁLISIS**

- 2.1 El artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad

que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>3</sup>.

- 2.2 El numeral 218.2 del artículo 218 del "T.U.O. de la Ley N° 27444", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.3 Consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 15 de enero de 2021, ante lo cual "el Administrado" interpuso recurso de apelación en fecha 18 de enero de 2021. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

### **Del procedimiento de venta directa**

- 2.4 El procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento Para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").
- 2.5 De lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".
- 2.6 Por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.
- 2.7 El numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.
- 2.8 Mediante escrito presentado el 18 de septiembre de 2020 (S.I. N° 14726-2020), "el administrado" solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto solicita que la documentación que obra en la S.I N° 05565-2019 (Expediente N° 236-2019/SBNSDDI), se incorpore al presente expediente. En ese contexto, mediante la Constancia N° 00151 -2020/SBN-DGPR-SDDI (fojas 28), se procedió a insertar, entre otros, la siguiente documentación: **a)** proyecto de inversión privada "Vivero Forestal Santa Rosa de Lima en el Distrito de Samegua, Provincia de Mariscal Nieto y Departamento de Moquegua (fojas 5); **b)** plano perimétrico – arquitectura (fojas 16); **c)** copia simple de la constancia N° 07-

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

2018-SGAT-GADMyR-GM/MDS emitida por la Municipalidad Distrital de Samegua el 18 de septiembre del 2018 (fojas 34); **d)** acta de constatación del predio emitida por el Juez de Paz de Samegua el 5 de octubre del 2004 (fojas 37); y, **e)** copias simples de seis fotografías (fojas 46).

- 2.9 Como parte de la etapa de calificación, la “SDDI” emitió los Informes Preliminares N° 1038 y 1097-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 y 17 de noviembre del 2020 respectivamente (fojas 55), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11034214 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 93365 (fojas 64); ii) recae en ámbito denominada Zona de Reglamentación Especial – Inundación (ZRE-02); iii) según las imágenes satelitales del Google Earth período del año 22.07.2009 al 03.09.2020, se ubica en zona de relieve accidentado en proceso de consolidación urbana, en condición de desocupado, físicamente está conformada por ladera de cerro y zona plana con vegetación, asimismo, en su interior se visualiza un camino de herradura, no se encuentran delimitados por obra civil de carácter permanente, el acceso es a través de la vía arterial denominada Av. Miguel Ángel Zevallos Málaga; y, iv) según Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica realizada el 02/17/2013 del terreno de 2 991,08 m<sup>2</sup> conforme al Plano Perimétrico N° 1058-2014/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por terceros, acorde con las fotografías asociadas a la ficha de inspección.
- 2.10 Se tiene que, “el Administrado” peticiono la venta directa de “el predio” amparándose en el numeral c) del artículo 77° de “el Reglamento”, siendo así, la “SDDI” como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.
- 2.11 De la calificación formal, según las imágenes satelitales del Google Earth del año 22.07.2009 al 03.09.2020, “el predio” se encuentra en proceso de consolidación urbana, en condición de desocupado, no se encuentran delimitados por obra civil de carácter permanente. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal el 02/17/2013 como parte del procedimiento de primera inscripción de dominio, la SDDI advirtió que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por terceros.
- 2.12 Con base en ello, la SDDI determino que “el predio” está inscrito a favor del Estado; sin embargo, no se encuentra delimitados en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros de manera efectiva; siendo que la ocupación parcial se advierte aproximadamente en el año 2013, según la Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE; por lo que la solicitud de venta directa no cumple con uno de los requisitos de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Por consecuencia, decidió declarar improcedente el pedido de “el Administrado”.
- 2.13 Mediante escrito presentado el 17 de diciembre del 2020 (S.I. N° 22788-2020) (fojas 80) “el Administrado” interpone recurso de reconsideración contra la

Resolución N° 0744-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020, solicitando aclaración y cambio del rogatorio de venta directa respecto de un área de 1 066,83 m<sup>2</sup> que se encuentra.

- 2.14 Que, “el Administrado” adjunto a su recurso de reconsideración los documentos siguientes: i) plano de ubicación (fojas 82); ii) memoria descriptiva (fojas 83); iii) copia simple de la partida registral N° 11034214 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 84); iv) copia simple de “la Resolución” (fojas 85); v) copia simple del Informe Preliminar N° 01038-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre del 2020 (fojas 89); vi) copia simple de la ficha técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de marzo del 2014 (fojas 94); vii) copia simple del Informe Preliminar N° 1097-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2020 (fojas 95); viii) copia legalizada del contrato de trabajo del 8 de octubre del 2010 (fojas 97); ix) copias simples de once (11) fotografías (fojas 98); y, x) plano perimétrico (fojas 100).
- 2.15 De la evaluación realizada por la “SDDI”, este determino que la documentación presentada no constituye nueva prueba ya que muchos de ellos son documentos emitidos por esta Superintendencia, y los demás documentos fueron evaluados en su momento y valorados al momento de la emisión de los informes técnicos que sustentan el presente procedimiento. Por consecuencia, desestimo el pedido de “el administrado” emitiendo “la Resolución”.

#### **De los argumentos de “el Administrado”**

- 2.16 Se tiene, que el recurso de Apelación: “(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho”<sup>4</sup>.
- 2.17 De las evaluaciones técnicas, se advierte en los Informes Preliminares N° 1038 y 1097-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 y 17 de noviembre del 2020 respectivamente (fojas 55), lo siguiente: “i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11034214 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 93365 (fojas 64); ii) recae en ámbito denominada Zona de Reglamentación Especial – Inundación (ZRE-02); iii) según las imágenes satelitales del Google Earth período del año 22.07.2009 al 03.09.2020, se ubica en zona de relieve accidentado en proceso de consolidación urbana, en condición de desocupado, físicamente está conformada por ladera de cerro y zona plana con vegetación, asimismo, en su interior se visualiza un camino de herradura, no se encuentran delimitados por obra civil de carácter permanente, el acceso es a través de la vía arterial denominada Av. Miguel Ángel Zevallos Málaga; y, iv) según Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica realizada el 02/17/2013 del terreno de 2 991,08 m<sup>2</sup> conforme al Plano Perimétrico N° 1058-2014/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por terceros, acorde con las fotografías asociadas a la ficha de inspección”.
- 2.18 De los actuados administrativos se tiene que “el Administrado” ha peticionado la venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, para lo cual se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones: i) obras civiles de carácter permanente; ii) el predio

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

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; y, iii) está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

- 2.19 Según las imágenes satelitales del Google Earth del año 22.07.2009 al 03.09.2020, "el predio" se encuentra en proceso de consolidación urbana, en condición de desocupado, no se encuentran delimitados por obra civil de carácter permanente. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE resultado de la inspección técnica realizada por profesionales de la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal el 02/17/2013 como parte del procedimiento de primera inscripción de dominio, se advirtió que "el predio" se encuentra parcialmente ocupado por terceros. Dichas inspecciones tienen un alto valor probatorio los mismos que se encuentran conformes a lo señalado en el artículo IV del "T.U.O. de la L.P.A.G." numeral 1.11 (Principio de verdad material), el cual señala que: "En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas".
- 2.20 Con base a lo señalado, se advierte que el predio no cumpliría con lo estipulado en la norma que le sirve de sustento, ya que el bien no se encuentra debidamente cercado, ni tampoco se encuentra con obras civiles permanentes consolidada dentro del área de "el predio" y cuya posesión debe estar consolidada antes del 25 de noviembre de 2010. Asimismo, de lo señalado por "el Administrado" este indica que a la fecha viene posesionando 9 años "el predio".
- 2.21 Por otro lado, de la documentación presentada en su recurso de reconsideración, se tiene que algunos documentos han sido emitidos por esta superintendencia como lo son: Informe Preliminar N° 01038-2020/SBNDGPE-SDDI del 5 de noviembre del 2020 y el Informe Preliminar N° 1097-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2020. De los otros documentos como, la copia simple de la ficha técnica N° 0096-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de marzo del 2014, al respecto debemos indicar que la referida ficha fueron materia de análisis en los Informes Preliminares Nros. 01038-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de noviembre del 2020 y 1097- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre del 2020. Por consecuencia, no se ha cumplido con adjuntar nueva prueba.
- 2.22 Finalmente, revisada "la Resolución", se tiene que esta fue emitida con base a los informes y fichas técnicas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, por ello, se tiene que "la Resolución" se encuentra ajustada a derecho y debidamente motivada por cuanto la doctrina admite que: "*Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)*"<sup>5</sup>.
- 2.23 Bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las

<sup>5</sup> FERRER, Jordi. "Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales". Isonomia. 2011 abril N° 34.

subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado “la Resolución”, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y “Directiva N° 006-2014/SBN”.

**CONCLUSIONES:**

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **Justino Feliberto Velásquez Campoverde**, contra la Resolución N° 861-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de diciembre de 2020.

 Firmado digitalmente por:  
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 12/02/2021 14:05:40-0500

---

Especialista legal de la DGPE