

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0028-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 02 de marzo de 2021

VISTO:

El expediente N° 302-2018/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por los señores JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR y ANTONIO PONCE CÓNDOR (en adelante “los administrados”), contra la Resolución N° 0909-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020 (en adelante “la Resolución”), que desestima el recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de un predio de 25.7022 hectáreas, ubicado a km 11 de la Carretera Panamericana Norte, a la altura del km 184.50 Sector Huriguas, distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima (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.° 019-2019-VIVIENDA; el Decreto Supremo n.° 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.° 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 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.

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del "T.U.O 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, 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").

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

Antecedentes del Procedimiento

6. Que, mediante escrito de s/n presentado el 2 de abril de 2018 (S.I. N° 10992-2018) "los administrados" solicitaron la venta directa de "el predio" por la causal establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), adjuntando: i) copia de los documentos de identidad; ii) carta poder con firmas legalizadas ante Notario Alzamora Torres, con fecha 28 de noviembre de 2018; iii) partida registral N° 50137277 de la Oficina Registral de Huacho; iv) partida N° 08008276; v) certificado de búsqueda catastral del 27 de octubre de 2017; vi) declaración jurada de Impuesto Predial HR-PR 2017; vii) Constancia de Posesión N° 056-2008 -ALC-MDS; viii) Acta de Diligencia de Verificación del 9 de julio de 2015; ix) Resolución Directoral N° 2850-2016-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA del 29 de diciembre de 2016; x) Contrato de transferencia de posesión, xi) Constancia de posesión del 13 de julio de 2015, xii) Memoria descriptiva de marzo de 2018, xiii) Plano de Ubicación-Perimétrico, marzo de 2018 (folio 1-36).

7. Que, con base en ello, "la SDDI" emitió el Informe de Brigada N° 699-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2018, que concluyó: "(...) 4.4 No se ha encontrado planos de zonificación correspondiente al área rural en donde se ubica "el predio", no pudiendo determinar el uso de suelos y su compatibilidad con lo indicado en la solicitud; en ese sentido se sugiere contar con el Certificado de Zonificación, Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. 4.5 Con respecto a la documentación presentada por "los administrados", no se puede determinar que los mismos correspondan a "el predio" toda vez que, la ubicación y los escasos datos de ubicación, no se asemejan a la del predio en consulta. 4.6 De lo visualizado en el repositorio histórico del aplicativo google earth, se verificó que en la imagen de fecha septiembre de 2010, el predio presentaría ocupación que corroborado con la Ficha Técnica N° 10-2011/SBN-DGPE-SDDI (la única asociada al CUS N° 50447) cuya inspección fue realizada en todo el predio el 11.02.2011 señala pequeños sectores ocupados por plantaciones de terceros y en medio una edificación precaria de madera y esteras, asimismo

indicios de ocupación en estado de abandono, el mayor porcentaje del área se encuentra sin edificación ni ocupación alguna (...)”.

8. Que, mediante Oficio N° 1618-2018/SBN-DGPOE-SDDI notificado el 19 de julio de 2018 (folio 42), “la SDDI” solicitó información a la Dirección de la Autoridad Administrativa del Agua III Cañete relacionada a “el predio”: i) si el predio se encuentra afectado por bienes de dominio hidráulico y el área involucrada; ii) si sobre la posible área afectada existe alguna restricción o limitación para su disposición; y iii) remitir la Resolución N° 2850-2016/ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA precisando si está referida a áreas que forman parte de “el predio”. El requerimiento fue puesto en conocimiento de “los administrados” mediante Oficio N° 1624-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2018 (folio 43).

9. Que, mediante Oficio N° 887-2018-ANA-AAA.CF presentado el 3 de agosto de 2018 (folio 45), la Autoridad Administrativa del Agua III Capete-Fortaleza, atendió el pedido de información requerido con el Oficio N° 1618-2018/SBN-DGPOE-SDDI, adjuntando el Informe Técnico N° 014-2018-ANA-AAA.C-F/AT/LAAO.

10. Que, mediante Oficio N° 1927-2018/SBN-DGPE-SDDI notificado el 16 de agosto de 2018 (folio 55), Oficio N° 009-2019/SBN-DGPE-SDDI notificado el 9 de enero de 2019 (folio 59) y Oficio N° 2257-2019/SBN-DGPE-SDDI notificado el 9 de julio de 2019 (folio 66), “la SDDI” solicitó y reiteró información a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural-DIREFOR. Los requerimientos fueron puestos en conocimiento de “los administrados” mediante Oficios Nros. 1961 y 2872-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2018 (folios 57-58).

11. Que, mediante Oficio N° 1069-2019/SBN-DGPE-SDDI notificado el 15 de marzo de 2019 (folio 60), Oficio N° 1845-2019/SBN-DGPE-SDDI notificado el 4 de junio de 2019 (folio 63) y Oficio N° 2254-2019/SBN-DGPE-SDDI notificado el 10 de julio de 2019 (folio 65), “la SDDI” solicitó y reiteró a la Municipalidad Provincial de Barranca la emisión del Certificado de Zonificación y Vías de “el predio”.

12. Que, mediante Oficio N° -2019/GRL/GRDE/DIREFOR/OACC presentado el 14 de agosto de 2019 con la S.I. N° 26982-2019 (folio 67), la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural, remitió el Informe N° 172-2019-GR/GRDE/DIREFOR/SDCC-CMPG.

13. Que, mediante Oficio N° 0234-2019-EYRM/SGCPT-MPB presentado el 1 de octubre de 2019 con la S.I. N° 32425-2019, la Municipalidad Provincial de Barranca hace de conocimiento lo comunicado en el Informe N° 006-2019-JLHC-SGCPT-MPB (folio 70).

14. Que, mediante Oficio N° 01533-2020/SBN-DGPE-SDDI y Oficio N° 01780-2020/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” solicitó a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural, la aclaración de información relacionada a “el predio”: i) Si la DIREFOR tiene competencia o no para realizar algún proceso de formalización respecto a “el predio”; ii) en caso fuera posible que su representada pueda realizar la formalización de “el predio”, indique la normativa especial que la ampara. Al respecto, con el Oficio N° 535-2020-GRL/GRDE/DIREFOR/OACC, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural remitió el Informe N° 0023-2020/DIREFOR/SDCC/jcss.

15. Que, mediante el Informe Preliminar N° 01014-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2020 (folio 81), “la SDDI” concluyó:

- 4.1 “El predio” se encuentra en ámbito de mayor extensión de 893 141,44 m² inscrito en la **partida N° 80092241** de la Oficina Registral de Barranca a favor del **Estado** representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales** e identificado con Código Único SINABIP (CUS) **N° 50447**.
- 4.2 Según la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural-DIREFOR, “el predio” se encuentra aparentemente en estado agropecuario, se ubica en zona no catastrada.
- 4.3 No se cuenta con zonificación en el ámbito de “el predio”.
- 4.4 “El predio” no se ve afectado por derechos mineros, Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS y comunidades campesinas, ni con predios que han sido incorporados al portafolio inmobiliario del Estado.
- 4.5 Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, se informa que los datos consignados son insuficientes para correlacionar con “el predio”
- 4.6 De la evaluación de cambio físico y ocupación se ha verificado que “el predio” se ubica en zona agrícola, en su interior se visualiza vegetación natural propia de la ribera del río (10%), se encuentra parcialmente ocupado por áreas destinadas a la actividad agrícola (35%) y por 03 módulos dispersos aparentemente de uso vivienda (1%), en la mayor extensión de “el predio” se encuentra en calidad de desocupado, información contrastada con la **Ficha Técnica n° 0003-2009/SBN-GO-JAR**, no está delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, el accionamiento para la actividad agrícola dataría antes de septiembre del 2009.

16. Que, mediante Informe Brigada N° 0809-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0789-2020/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” realizó el diagnóstico de la solicitud de venta directa de “el predio” y determinó entre otros:

“(…) se observa 03 módulos dispersos aparentemente de uso vivienda (1%) siendo que la mayor parte de “el predio” se encontraba desocupado; precisando que el periodo de septiembre de 2009 se encontró un módulo tipo vivienda, pero la mayor parte de “el predio” se encontraba desocupado y sin delimitación física de carácter permanente (...)

En ese orden de ideas, ha quedado determinado que “los administrados” no cumplen con uno de los requisitos descritos en el numeral 3.12 y 3.13 del presente informe para proceder a una venta directa por causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que no se ha acreditado el ejercicio de su posesión sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que corresponde declarar improcedente lo solicitado, debiéndose archivar el expediente (...).”

17. Que, en ese contexto, “la SDDI” en fecha 30 de octubre de 2020 emitió la Resolución N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI, en la cual resolvió declarar **improcedente** la solicitud de venta directa presentada por “los administrados” por los fundamentos expuestos en dicha resolución.

18. Que, mediante escrito s/n del 30 de noviembre de 2020 (S.I. n° 21235-2020), “los administrados” interponen recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI.

19. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 1048-2020/SBN-DGPE-SDDI y anexo del 30 de diciembre de 2020, se recomendó desestimar el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la Resolución N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020, por cuanto los documentos adjuntados por “los administrados” no constituyen nueva prueba.

20. Que, en ese sentido, a través de la Resolución N° 0909-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020 (en adelante "la Resolución"), "la SDDI" desestimó el recurso de reconsideración interpuesto por "los administrados".

21. Que, mediante escrito presentado el 28 de enero de 2021 (S.I. N° 01884-2021), "los administrados" interpone recurso de apelación contra "la Resolución", bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

- 1) Los medios probatorios presentados tienen valor probatorio y merecen ser meritados, dado que acredita la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; por tanto, se ha realizado una aplicación indebida de la norma.
- 2) "La Resolución" contiene errores e incoherencias que acarrearán confusión para "los administrados" y su nulidad.

22. Que, con Memorando N° 0323-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de enero de 2021, "la SDDI" remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

Del recurso de apelación

23. Que, "la Resolución" fue notificada el **7 de enero de 2021**, mediante Notificación N° 00015-2021 SBN-GG-UTD del 5 de enero de 2021, por lo que "los administrados" han interpuesto el recurso de apelación el **28 de enero de 2021**, es decir dentro del plazo legal establecido en el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG".

24. Que, "la administrada" presentó su recurso de apelación el 28 de enero de 2021 (S.I. N° 01884-2021) dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG" que señala que "el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley".

25. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados por "la administrada".

Sobre los requisitos para la venta directa bajo la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento"

26. 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").

27. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, "la SDDI" evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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).

28. Que, con base en lo expuesto en las normas antes señaladas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en el inciso en el artículo 77° de “el Reglamento”, ya que la inconcurrencia de alguno de ellos, tornara en improcedente el pedido.

29. Que, la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, establece la procedencia de la venta directa por el siguiente caso: 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 indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 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 comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

30. Que, asimismo, de la lectura de la citada causal se establecen cuatro requisitos que deben cumplirse de manera conjunta, lo cual ha sido sustentado por “la SDDI” en el décimo tercer considerando de la Resolución N° 0692-2021/SBN-DGPE-SDDI, y son los siguientes:

- 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.

31. Que, el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, establece que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, 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.

32. Que, conforme a lo expuesto, de acuerdo al análisis en el Informe Preliminar N° 01014-2020/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” determinó que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por áreas destinadas a la actividad agrícola (35%) y por 03 módulos dispersos aparentemente de uso vivienda (1%). Asimismo, de las imágenes satelitales (google earth) de setiembre – 2009 se observa un módulo tipo vivienda y en la mayor extensión de “el predio” se encuentra en calidad de **desocupado, sin delimitación física de carácter permanente**. Igualmente, en los siguientes años la condición física de “el predio” no ha cambiado y la ocupación de áreas agrícolas ha incrementado.

33. Que, asimismo, de la revisión de la Ficha Técnica N° 0003-2009/SBN-GO-JAR y paneles fotográficos, se realizó una inspección el 9 de setiembre de 2008 sobre un área

de 893 141.44 m² (CUS N° 50447) y se observó: “(...) *la existencia de una vivienda de adobe (cerrada) de 64 m² y varios cercos de carrizo que delimitan parte del predio y en su interior se encuentra desocupado. (...) el resto del terreno se encuentra desocupado”.* Igualmente, la Ficha Técnica N° 0150-2011/SBN-DGPE-SDDI, que detalla la inspección el 11 de febrero de 2011, se observó: “(...) *pequeños sectores ocupados por terceros con plantaciones y en medio una edificación precaria construida con madera y esteras – vivienda o caseta de vigilancia, asimismo indicios de ocupación en estado de abandono, sin embargo, el mayor porcentaje de área se encuentra sin edificación ni ocupación alguna*”. (El subrayado es nuestro).

Sobre el recurso de reconsideración

34. Que, sobre el **primer argumento**, “los administrados” señalan que la documentación presentada tiene valor probatorio y debe ser merituada.

35. Que, la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia¹.

36. Que, en el presente caso, “los administrados” debieron justificar la revisión del pronunciamiento de la SDDI adjuntando nueva prueba basada en un hecho tangible; sin embargo, se adjuntó: *i) Copias de cuatro contratos de transferencia de posesión del 22 de agosto de 2007, 10 de septiembre de 2007, 15 de octubre de 2011 y 16 de enero de 2016, sin firmas legalizadas, ii) Constancia de posesión N° 030-2007-ALC-MDS, iii) Certificado de ubicación de terrenos fuera de zona urbana y expansión urbana.* Al respecto, sobre los contratos de transferencia estos no cumplen con la formalidad establecida en el artículo 6.2 del literal j.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” y no guardan correspondencia con “el predio”; y por último la Memoria Descriptiva y Certificado de ubicación no acreditan la posesión de “el predio”, quedando demostrado la insuficiencia probatoria de los mismos.

37. Que, es importante señalar que, de acuerdo a las Fichas Técnicas N° 0003-2009/SBN-GO-JAR y N° 0150-2011/SBN-DGPE-SDDI, ha quedado probado que con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 “el predio” **no se encontraba totalmente delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente**, asimismo, sobre la documentación presentado por “el administrado” para probar la antigüedad de la posesión corresponde reiterar lo señalado por la “SDDI” en “la Resolución” sobre el cumplimiento de las formalidades establecidas en el artículo 6.2 del literal j.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

38. Que, asimismo, de acuerdo a la evaluación realizada mediante el Informe Preliminar N°01014-2020/SBN-DGPE-SDDI, las imágenes visualizadas a través del aplicativo Google earth (periodo 2009-2020) “el predio” se ubica en zona con aptitud agrícola debido a la cercanía del Río Supe que proporciona agua a las parcelas agrícolas del entorno rural, en el interior se visualiza vegetación natural propia de la ribera del río (10%) se encuentra parcialmente ocupado por áreas destinadas a actividad agrícola (35%) y por tres

¹ **Artículo 219°.- Recurso de reconsideración**

El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación.

módulos dispersos aparentemente de uso vivienda(1%). En las imágenes de septiembre-2009, se observa un módulo tipo vivienda y en la mayor extensión del predio se encuentra en calidad de desocupado sin delimitación física de carácter permanente; por lo tanto, no se puede probar la existencia de la posesión consolidada con antigüedad de cinco años al 25 de noviembre de 2010. Cabe indicar que, del Informe N° 172-2019-GRL/GRDE/DIRECOR/SDCC/CMPG remitido por la DIREFOR, se desprende que de la imagen satelital del Google earth “el predio” se encuentra aparentemente en estado agropecuario y se encuentra en zona no catastrada.

39. Que, en ese sentido, ha quedado probado que con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 “el predio” no se encontraba totalmente delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, asimismo, sobre la documentación presentada por “los administrados” para probar la antigüedad de la posesión, corresponde reiterar lo señalado por la “SDDI” en “la Resolución”.

40. Que, sobre el **segundo argumento**, “los administrados” manifiestan que “la Resolución” contiene errores e incoherencias que acarrearán confusión para “los administrados” y su nulidad.

41. Que, al respecto, los errores materiales o aritméticos advertidos en “la resolución”, pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni modifique el sentido de la decisión; por tanto, el error al nombrar los considerandos no conlleva a una causal de nulidad.

42. Que, en ese sentido, “la SDDI” deberá corregir el error advertido en el considerando décimo primero de “la Resolución”, de conformidad con lo señalado en el artículo 212° del “TUO de la LPAG”.

43. Que, por lo expuesto, se desprende que los argumentos de “la administrada” no desvirtúan lo señalado por “la SDDI” a través de “la Resolución”, por lo que corresponde se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio que “la administrada” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente.

44. Que, finalmente, en atención en los anteriores considerandos, se concluye que no existe causal de nulidad al momento de emitir “la Resolución”, la misma que se encuentra conforme a lo señalado por el *Principio de Legalidad*, establecido en el “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en *función del tipo de norma legal que le sirva de sustento*, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales. En ese sentido, “la Resolución” no tiene vicios que conduzcan a su nulidad, o que la tornen ineficaz ya que la declaración de nulidad del acto administrativo se dará cuando este adolezca de cualquiera de sus requisitos esenciales o requisitos de validez: autoridad competente, objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley.

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° 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; así como el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por los señores JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR y ANTONIO PONCE CÓNDOR contra la Resolución N° 0909-2021/SBN-DGPE-SDDI, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°. - **NOTIFICAR** la presente Resolución a los señores JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR y ANTONIO PONCE CÓNDOR.

Artículo 2°. – **DISPONER** que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario efectúe la rectificación del error material incurrido en el considerando décimo primero de la Resolución N° 0909-2021/SBN-DGPE-SDDI.

Regístrese y comuníquese

Visado por:

Asesor Legal

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00009-2021/SBN-DGPE-MDH

PARA : **VÍCTOR HUGO RODRÍGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

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

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución N° 0909-2021/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 01884-2021
b) EXPEDIENTE N° 302-2018/SBNSDDI

FECHA : 02 de marzo de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), por el cual los señores JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR y ANTONIO PONCE CÓNDOR (en adelante "los administrados"), interponen recurso de apelación contra la Resolución N° 0909-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020 (en adelante "la Resolución"), que desestima el recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI, por la cual Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de un predio de 25.7022 hectáreas, ubicado a km 11 de la Carretera Panamericana Norte, a la altura del km 184.50 Sector Huriguas, distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante escrito de s/n presentado el 2 de abril de 2018 (S.I. N° 10992-2018) "los administrados" solicitaron la venta directa de "el predio" por la causal establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), adjuntando: i) copia de los documentos de identidad; ii) carta poder con firmas legalizadas ante Notario Alzamora Torres, con fecha 28 de noviembre de 2018; iii) partida registral N° 50137277 de la Oficina Registral de Huacho; iv) partida N° 08008276; v) certificado de búsqueda catastral del 27 de octubre de 2017; vi) declaración jurada de Impuesto Predial HR-PR 2017; vii) Constancia de Posesión N° 056-2008 -ALC-MDS; viii) Acta de Diligencia de Verificación del 9 de julio de 2015; ix) Resolución Directoral N° 2850-2016-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA del 29 de diciembre de 2016; x) Contrato de transferencia de posesión, xi) Constancia de posesión del 13 de julio de 2015, xii) Memoria descriptiva de marzo de 2018, xiii) Plano de Ubicación-Perimétrico, marzo de 2018 (folio 1-36).
- 1.2. Con base en ello, "la SDDI" emitió el Informe de Brigada N° 699-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2018, que concluyó: "(...) 4.4 No se ha encontrado planos de zonificación correspondiente al área rural en donde se ubica "el predio", no pudiendo determinar el uso de suelos y su compatibilidad con lo indicado en la solicitud; en ese sentido se sugiere contar con el Certificado de Zonificación, Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. 4.5 Con respecto a la documentación presentada por "los administrados", no se puede determinar que los mismos correspondan a "el predio" toda vez que, la ubicación y los escasos datos de ubicación, no se asemejan a la del predio en consulta. 4.6 De lo visualizado en el repositorio histórico del aplicativo google earth, se verificó que en la imagen de fecha septiembre de 2010, el predio presentaría ocupación que corroborado con la Ficha Técnica N° 10-2011/SBN-DGPE-SDDI (la única asociada al CUS N° 50447) cuya inspección fue realizada en todo el predio el 11.02.2011 señala pequeños sectores ocupados por plantaciones de terceros y en medio una edificación precaria de madera y esteras, asimismo indicios de ocupación en estado de abandono, el mayor porcentaje del área se encuentra sin edificación ni ocupación alguna (...)"

- 1.3. Mediante Oficio N° 1618-2018/SBN-DGPOE-SDDI notificado el 19 de julio de 2018 (folio 42), "la SDDI" solicitó información a la Dirección de la Autoridad Administrativa del Agua III Cañete relacionada a "el predio": i) si el predio se encuentra afectado por bienes de dominio hidráulico y el área involucrada; ii) si sobre la posible área afectada existe alguna restricción o limitación para su disposición; y iii) remitir la Resolución N° 2850-2016/ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA precisando si está referida a áreas que forman parte de "el predio". El requerimiento fue puesto en conocimiento de "los administrados" mediante Oficio N° 1624-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2018 (folio 43).
- 1.4. Mediante Oficio N° 887-2018-ANA-AAA.CF presentado el 3 de agosto de 2018 (folio 45), la Autoridad Administrativa del Agua III Capete-Fortaleza, atendió el pedido de información requerido con el Oficio N° 1618-2018/SBN-DGPOE-SDDI, adjuntando el Informe Técnico N° 014-2018-ANA-AAA.C-F/AT/LAAO.
- 1.5. Mediante Oficio N° 1927-2018/SBN-DGPE-SDDI notificado el 16 de agosto de 2018 (folio 55), Oficio N° 009-2019/SBN-DGPE-SDDI notificado el 9 de enero de 2019 (folio 59) y Oficio N° 2257-2019/SBN-DGPE-SDDI notificado el 9 de julio de 2019 (folio 66), "la SDDI" solicitó y reiteró información a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural-DIREFOR. Los requerimientos fueron puestos en conocimiento de "los administrados" mediante Oficios Nros. 1961 y 2872-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2018 (folios 57-58).
- 1.6. Mediante Oficio N° 1069-2019/SBN-DGPE-SDDI notificado el 15 de marzo de 2019 (folio 60), Oficio N° 1845-2019/SBN-DGPE-SDDI notificado el 4 de junio de 2019 (folio 63) y Oficio N° 2254-2019/SBN-DGPE-SDDI notificado el 10 de julio de 2019 (folio 65), "la SDDI" solicitó y reiteró a la Municipalidad Provincial de Barranca la emisión del Certificado de Zonificación y Vías de "el predio".
- 1.7. Mediante Oficio N° -2019/GRL/GRDE/DIREFOR/OACC presentado el 14 de agosto de 2019 con la S.I. N° 26982-2019 (folio 67), la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural, remitió el Informe N° 172-2019-GR/GRDE/DIREFOR/SDCC-CMPG.
- 1.8. Mediante Oficio N° 0234-2019-EYRM/SGCPT-MPB presentado el 1 de octubre de 2019 con la S.I. 32425-2019, la Municipalidad Provincial de Barranca hace de conocimiento lo comunicado en el Informe N° 006-2019-JLHC-SGCPT-MPB (folio 70).
- 1.9. Mediante Oficio N° 01533-2020/SBN-DGPE-SDDI y Oficio N° 01780-2020/SBN-DGPE-SDDI, "la SDDI" solicitó a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural, la aclaración de información relacionada a "el predio": i) Si la DIREFOR tiene competencia o no para realizar algún proceso de formalización respecto a "el predio"; ii) en caso fuera posible que su representada pueda realizar la formalización de "el predio", indique la normativa especial que la ampara. Al respecto, con el Oficio N° 535-2020-GRL/GRDE/DIREFOR/OACC, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural remitió el Informe N° 0023-2020/DIREFOR/SDCC/jcss.
- 1.10. Mediante el Informe Preliminar N° 01014-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2020 (folio 81), "la SDDI" concluyó:
 - 4.1 "El predio" se encuentra en ámbito de mayor extensión de 893 141,44 m² inscrito en la **partida N° 80092241** de la Oficina Registral de Barranca a favor del **Estado** representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales** e identificado con Código Único SINABIP (CUS) N° 50447.
 - 4.2 Según la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural-DIREFOR, "el predio" se encuentra aparentemente en estado agropecuario, se ubica en zona no catastrada.
 - 4.3 No se cuenta con zonificación en el ámbito de "el predio".
 - 4.4 "El predio" no se ve afectado por derechos mineros, Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS y comunidades campesinas, ni con predios que han sido incorporados al portafolio inmobiliario del Estado.
 - 4.5 Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, se informa que los datos consignados son insuficientes para correlacionar con "el predio".
 - 4.6 De la evaluación de cambio físico y ocupación se ha verificado que "el predio" se ubica en zona agrícola, en su interior se visualiza vegetación natural propia de la ribera del río (10%), se encuentra parcialmente ocupado por áreas destinadas a la actividad agrícola (35%) y por 03 módulos dispersos aparentemente de uso vivienda (1%), en la mayor extensión de "el predio" se encuentra en calidad de desocupado, información contrastada con la **Ficha Técnica n° 0003-2009/SBN-GO-JAR**, no está delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, el accionamiento para la actividad agrícola dataría antes de septiembre del 2009.

- 1.11. Mediante Informe Brigada N° 0809-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0789-2020/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” realizó el diagnóstico de la solicitud de venta directa de “el predio” y determinó entre otros:
“(…) se observa 03 módulos dispersos aparentemente de uso vivienda (1%) siendo que la mayor parte de “el predio” se encontraba desocupado; precisando que el periodo de septiembre de 2009 se encontró un módulo tipo vivienda, pero la mayor parte de “el predio” se encontraba desocupado y sin delimitación física de carácter permanente (…)
En ese orden de ideas, ha quedado determinado que “los administrados” no cumplen con uno de los requisitos descritos en el numeral 3.12 y 3.13 del presente informe para proceder a una venta directa por causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que no se ha acreditado el ejercicio de su posesión sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que corresponde declarar improcedente lo solicitado, debiéndose archivar el expediente (…).”
- 1.12. En ese contexto, “la SDDI” en fecha 30 de octubre de 2020 emitió la Resolución N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI, en la cual resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “los administrados” por los fundamentos expuestos en dicha resolución.
- 1.13. Mediante escrito s/n del 30 de noviembre de 2020 (S.I. n° 21235-2020), “los administrados” interponen recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI.
- 1.14. Mediante Informe Técnico Legal N° 1048-2020/SBN-DGPE-SDDI y anexo del 30 de diciembre de 2020, se recomendó desestimar el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la Resolución N° 0692-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020, por cuanto los documentos adjuntados por “los administrados” no constituyen nueva prueba.
- 1.15. En ese sentido Resolución N° 0909-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020 (en adelante “la Resolución”), “la SDDI” desestimó el recurso de reconsideración interpuesto por “los administrados”.
- 1.16. Mediante escrito presentado el 28 de enero de 2021 (S.I. N° 01884-2021), “los administrados” interpone recurso de apelación contra “la Resolución”, bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:
- 1) Los medios probatorios presentados tienen valor probatorio y merecen ser meritados, dado que acredita la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; por tanto, se ha realizado una aplicación indebida de la norma.
 - 2) “La Resolución” contiene errores e incoherencias que acarrearán confusión para “los administrados” y su nulidad.
- 1.17. Con Memorando N° 0323-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de enero de 2021, “la SDDI” remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

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 “T.U.O. 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 Que, "la Resolución" fue notificada el 7 de enero de 2021, mediante Notificación N° 00015-2021 SBN-GG-UTD del 5 de enero de 2021, por lo que "los administrados" han interpuesto el recurso de apelación el **28 de enero de 2021**, es decir dentro del plazo legal establecido en el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG".
- 2.5 Que, "la administrada" presentó su recurso de apelación el 28 de enero de 2021 (S.I. N° 01884-2021) dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG" que señala que "el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley".
- 2.6 Cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar los cuestionamientos de fondos planteados por "la administrada".

Sobre los requisitos para la venta directa bajo la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento"

- 2.7 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").
- 2.8 Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, "la SDDI" evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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).
- 2.9 Con base en lo expuesto en las normas antes señaladas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en el inciso en el artículo 77° de "el Reglamento", ya que la inconcurrencia de alguno de ellos, tornara en improcedente el pedido.
- 2.10 La causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", establece la procedencia de la venta directa por el siguiente caso: 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° 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 comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 2.11 Asimismo, de la lectura de la citada causal se establecen cuatro requisitos que deben cumplirse de manera conjunta, lo cual ha sido sustentado por "la SDDI" en el décimo tercer considerando de la Resolución N° 0692-2021/SBN-DGPE-SDDI, y son los siguientes:
 - 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.
- 2.12 Que, el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de la "Directiva N° 006-2014/SBN", establece que para la aludida causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", 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.
- 2.13 Conforme a lo expuesto, de acuerdo al análisis en el Informe Preliminar N° 01014-2020/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” determinó que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por áreas destinadas a la actividad agrícola (35%) y por 03 módulos dispersos aparentemente de uso vivienda (1%). Asimismo, de las imágenes satelitales (google earth) de setiembre – 2009 se observa un módulo tipo vivienda y en la mayor extensión de “el predio” se encuentra en calidad de **desocupado, sin delimitación física de carácter permanente**. Igualmente, en los siguientes años la condición física de “el predio” no ha cambiado y la ocupación de áreas agrícolas ha incrementado.
- 2.14 Asimismo, de la revisión de la Ficha Técnica N° 0003-2009/SBN-GO-JAR y paneles fotográficos, se realizó una inspección el 9 de setiembre de 2008 sobre un área de 893 141.44 m² (CUS N° 50447) y se observó: “(...) *la existencia de una vivienda de adobe (cerrada) de 64 m² y varios cercos de carrizo que delimitan parte del predio y en su interior se encuentra desocupado. (...) el resto del terreno se encuentra desocupado*”. Igualmente, la Ficha Técnica N° 0150-2011/SBN-DGPE-SDDI, que detalla la inspección el 11 de febrero de 2011, se observó: “(...) *pequeños sectores ocupados por terceros con plantaciones y en medio una edificación precaria construida con madera y esteras – vivienda o caseta de vigilancia, asimismo indicios de ocupación en estado de abandono, sin embargo, el mayor porcentaje de área se encuentra sin edificación ni ocupación alguna*”. (El subrayado es nuestro).

Sobre el recurso de reconsideración

- 2.15 Sobre el **primer argumento**, “los administrados” señalan que la documentación presentada tiene valor probatorio y debe ser merituada.
- 2.16 Al respecto, la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia¹.
- 2.17 En el presente caso, “los administrados” debieron justificar la revisión del pronunciamiento de la SDDI adjuntando nueva prueba basada en un hecho tangible; sin embargo, se adjuntó: *i) Copias de cuatro contratos de transferencia de posesión del 22 de agosto de 2007, 10 de septiembre de 2007, 15 de octubre de 2011 y 16 de enero de 2016, sin firmas legalizadas, ii) Constancia de posesión N° 030-2007-ALC-MDS, iii) Certificado de ubicación de terrenos fuera de zona urbana y expansión urbana. Al respecto, sobre los contratos de transferencia estos no cumplen con la formalidad establecida en el artículo 6.2 del literal j.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” y no guardan correspondencia con “el predio”; y por último la Memoria Descriptiva y Certificado de ubicación no acreditan la posesión de “el predio”, quedando demostrado la insuficiencia probatoria de los mismos.*
- 2.18 Es importante señalar que, de acuerdo a las Fichas Técnicas N° 0003-2009/SBN-GO-JAR y N° 0150-2011/SBN-DGPE-SDDI, ha quedado probado que con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 “el predio” **no se encontraba totalmente delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente**, asimismo, sobre la documentación presentado por “el administrado” para probar la antigüedad de la posesión corresponde reiterar lo señalado por la “SDDI” en “la Resolución” sobre el cumplimiento de las formalidades establecidas en el artículo 6.2 del literal j.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN.

¹ **Artículo 219°.- Recurso de reconsideración**

El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación.

- 2.19 Asimismo, de acuerdo a la evaluación realizada mediante el Informe Preliminar N°01014-2020/SBN-DGPE-SDDI, las imágenes visualizadas a través del aplicativo Google earth (periodo 2009-2020) “el predio” se ubica en zona con aptitud agrícola debido a la cercanía del Río Supe que proporciona agua a las parcelas agrícolas del entorno rural, en el interior se visualiza vegetación natural propia de la ribera del río (10%) se encuentra parcialmente ocupado por áreas destinadas a actividad agrícola (35%) y por tres módulos dispersos aparentemente de uso vivienda(1%). En las imágenes de septiembre-2009, se observa un módulo tipo vivienda y en la mayor extensión del predio se encuentra en calidad de desocupado sin delimitación física de carácter permanente; por lo tanto, no se puede probar la existencia de la posesión consolidada con antigüedad de cinco años al 25 de noviembre de 2010. Cabe indicar que, del Informe N° 172-2019-GRL/GRDE/DIRECOR/SDCC/CPMG remitido por la DIREFOR, se desprende que de la imagen satelital del Google earth “el predio” se encuentra aparentemente en estado agropecuario y se encuentra en zona no catastrada.
- 2.20 En ese sentido, ha quedado probado que con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 “el predio” no se encontraba totalmente delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, asimismo, sobre la documentación presentado por “los administrados” para probar la antigüedad de la posesión corresponde reiterar lo señalado por la “SDDI” en “la Resolución”.
- 2.21 Sobre el **segundo argumento**, “los administrados” manifiestan que “la Resolución” contiene errores e incoherencias que acarrear confusión para “los administrados” y su nulidad.
- 2.22 Al respecto, los errores materiales o aritméticos advertidos en “la resolución”, pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni modifique el sentido de la decisión; por tanto, el error al nombrar los considerandos no conlleva a una causal de nulidad.
- 2.23 En ese sentido, “la SDDI” deberá corregir el error advertido en el considerando décimo primero de “la Resolución”, de conformidad con lo señalado en el artículo 212° del “TUO de la LPAG”.
- 2.24 Por lo expuesto, se desprende que los argumentos de “la administrada” no desvirtúan lo señalado por “la SDDI” a través de “la Resolución”, por lo que corresponde se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio que “la administrada” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente.
- 2.25 Finalmente, en atención en los anteriores considerandos, se concluye que no existe causal de nulidad al momento de emitir “la Resolución”, la misma que se encuentra conforme a lo señalado por el *Principio de Legalidad*, establecido en el “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales. En ese sentido, “la Resolución” no tiene vicios que conduzcan a su nulidad, o que la tornen ineficaz ya que la declaración de nulidad del acto administrativo se dará cuando este adolezca de cualquiera de sus requisitos esenciales o requisitos de validez: autoridad competente, objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión de la suscrita, corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por los señores JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR y ANTONIO PONCE CONDOR contra la Resolución N° 0909-2021/SBN-DGPE-SDDI, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIONES:

4.1 Notificar una vez emitida la correspondiente resolución a los señores JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR y ANTONIO PONCE CONDOR.

4.2 Disponer que la SDDI efectúe la rectificación del error material advertido en el décimo primer considerando de la Resolución N° 0909-2021/SBN-DGPE-SDDI.

 Firmado digitalmente por:
DELGADO HEREDIA Maria Del Rosario
Irene FAU 20131057823 Inard
Fecha: 02/03/2021 16:26:57-0500

Asesor Legal