

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0051-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 22 de abril de 2021

**VISTO:**

El expediente N° 831-2020/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado con escrito del 13 de abril de 2021 (S.I. N° 08930-2021), por el administrado Francisco Ciro Luján Quintanilla (en adelante, “el Recurrente”) contra la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI; Informe de Brigada N° 241-2021/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 271-2021/SBN-DGPE-SDDI, todos de fecha 19 de marzo del 2021; en donde se determinó desestimar el recurso de consideración presentado contra la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero del 2021, porque el recurso interpuesto incumplió con uno de los requisitos exigidos por el artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444” al no haber presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI; y dispuso el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la Resolución. Asimismo, debe indicarse que la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el Recurrente”, respecto al área de 3 155,55 m<sup>2</sup>, ubicada entre los distritos de San Juan de Lurigancho y Rímac, provincia y 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 N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 29151”), 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 N° 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 N° 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 del 5 de noviembre del 2020 (S.I. N° 18903-2020), “el Recurrente” solicita la venta directa de “el predio” (folios 1 a 3) en mérito a la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante, “Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA”), que estuvo vigente hasta el domingo 11 de abril de 2021, hecha en la cual, fue derogado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (“el Reglamento”). Adjuntó entre otros documentos, lo siguiente: 1) plano de ubicación y perimétrico U-1 (folio 4); y 2) memoria descriptiva signada por ingeniero civil Cristian Mauro Flores Satalaya (folio 5).

7. Que, con Informe Preliminar N° 1199-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2020 (folios 6 a 7), “la SDDI” advirtió que la documentación técnica presentada por “el Recurrente” no cuenta con las coordenadas UTM de los vértices de la poligonal de “el predio”, por lo que no ha sido posible la reconstrucción de la poligonal y establecer su ubicación exacta.

8. Que, “el Recurrente” mediante escrito presentado el 29 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23656-2020), solicitó la aplicación del silencio administrativo (folio 8). Adjuntó: copia de su documento nacional de identidad y del cargo del escrito del 5 de noviembre del 2020 (S.I. N° 18903-2020).

9. Que, mediante Oficio N° 00022-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2021 (en adelante “el Oficio”), “la SDDI” requirió a “el Recurrente” lo siguiente (folios 11 a 13): i) presente documentación técnica que permita la identificación gráfica de “el predio”, a fin de realizar la evaluación técnica respectiva; ii) presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión en “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; y iii) el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación y vías u otro documento emitido por la Municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio” si la hubiere; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, concordada con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente. Asimismo, se le indicó a “el administrado que en atención a lo dispuesto en el artículo 38.1 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444; el procedimiento de venta directa se encuentra sujeto al silencio administrativo negativo; razón por la cual no es aplicable el silencio administrativo positivo. Cabe señalar que “la SDDI” indicó en el numeral 11 de la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI, que no se pudo notificar “el Oficio” en el domicilio señalado por “el Recurrente” en el documento descrito en el escrito del 5 de noviembre del 2020 (S.I. N° 18903-2020), porque no se llegó a ubicar la dirección, conforme se advierte del cargo del mismo y del Acta de Constancia del 18 de enero de 2021 (folios 14 a 17).

10. Que, mediante escrito del 13 de enero de 2021 (S.I. N° 00652-2021), “el Recurrente” pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio” (folio 18), adjuntando la siguiente documentación: i) plano de ubicación y

localización U-01 suscrita por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez (folio 19); ii) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez (folio 20); iii) certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (folio 21); iv) copia simple de constancia de Libro de Registro de Ocurrencia de Faltas correspondiente al año 2004 emitido por la Comisaria de Caja de Agua (folio 22); v) declaración jurada de autenticidad de la copia simple de constancia de Libro de Registro de Ocurrencia de Faltas correspondiente al año 2004 emitido por la Comisaria de Caja de Agua (folio 23); vi) copia de la cédula de Notificación N° 5041-2020 y la Disposición Fiscal N° 02 emitidas por la 7° Fiscalía Provincial Penal Corporativa de San Juan de Lurigancho (fojas 24 a 26); vii) copia de la Carta N° 001-2019-JUS/CMAN-SE emitida por la Secretaría Ejecutiva de la Comisión Multisectorial de Alto Nivel encargada de las Acciones y Políticas del Estado en los ámbitos de la Paz, la Reparación Colectiva y la Reconciliación Nacional (folio 27); viii) copia del Oficio N° 2642-2019/SBN-DGPE-SDAPE emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia (folio 28); y, ix) plano perimétrico suscrito por ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez (folio 29). En tal sentido, “la SDDI” señala en numeral 11 de la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI, que “el Recurrente” tuvo conocimiento efectivo de “el Oficio” y por ello, procedió al saneamiento de la notificación defectuosa, de conformidad con lo previsto en el numeral 27.2 del artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.

11. Que, el Informe Preliminar N° 00175-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2021 (folios 30 a 36), el cual concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Que el área de 2 433,86 m<sup>2</sup> (77,13% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 14560832 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (no cuenta con Código Único SINABIP).
- ii) Que, el área de 721,69 m<sup>2</sup> (22,84% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Club Internacional Revolver, en la partida registral N° 44017342 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iii) “El predio” recae sobre Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, incompatible con el uso que “el Recurrente” otorga a “el predio” (vivienda), según el Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, aprobado mediante Ordenanza N° 1081-MML el 4 de octubre del 2007.
- iv) Según las imágenes satelitales del Google Earth, el 19 de enero de 2009 no se visualizan ocupaciones; el 24 de marzo de 2011 se visualiza una ocupación incipiente que aparentemente corresponde a una edificación de albañilería; el 30 de marzo de 2018 se visualiza diez (10) módulos que

abarcan un área aproximada de 1 850,33 m<sup>2</sup> (58,64% de “el predio”); y el 2 de diciembre de 2020, se advierte un incremento de la ocupación, abarcando un área aproximada de 2 329,54 m<sup>2</sup> (73,82% de “el predio”), mientras que el área restante se encuentra desocupada, sin delimitación física por sus linderos del frente y derecha.

**12.** Que, con Informe de Brigada N° 0141-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021 (folio 66), “la SDDI” indicó que “según las imágenes satelitales del Google Earth, en enero de 2009 “el predio” se encontraba desocupado, en marzo de 2011 se observa una ocupación incipiente que aparentemente corresponde a una edificación de albañilería; en marzo de 2018 se visualiza la existencia de diez (10) módulos con ocupan un área aproximada de 1 850,33 m<sup>2</sup> (58,64%); y en diciembre de 2020 se observa la ocupación de un área aproximada de 2 329,54 m<sup>2</sup> (73,82%), mientras que el área restante se encuentra desocupada, asimismo no se advierte delimitación física por sus linderos derecho y frente” y que “de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios”. Asimismo, “la SDDI” señala que “de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00175-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero del 2021, se advierte que la ocupación en “el predio” data de fecha posterior al 2011, no visualizándose delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros. Sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar “el predio” se encuentra totalmente inmerso en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista, incompatible con el uso que le pretende darle “el administrado”, toda vez que de acuerdo con lo señalado en su solicitud quiere destinarlo para uso de vivienda”. En consecuencia, “la SDDI” concluyó que debía declararse improcedente la solicitud de “el Recurrente”.

**13.** Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0113-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021 (folio 72), “la SDDI” concluyó que “el área de 721,69 m<sup>2</sup> (22,84%) de “el predio” no se encuentra inscrita a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, en tal sentido, esta área no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo dispuesto en el numeral 1)

del artículo 32° de "el reglamento". por su parte, en cuanto al área restante de 2 433,86 m<sup>2</sup> (77,13% de "el predio"), si bien se trata de un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; habiéndose determinado que la ocupación en "el predio" es incipiente y data de fecha posterior al 2011, no visualizándose delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros; asimismo, corresponde precisar "el predio" se encuentra totalmente inmerso en zonificación de protección y tratamiento paisajista, incompatible con el uso que le pretende darle "el administrado", toda vez que de acuerdo con lo señalado en su solicitud quiere destinarlo para uso de vivienda. en tal sentido, ha quedado determinado que "el administrado" no cumple con tres de los requisitos descritos en el inciso c) del artículo 77° de "el reglamento" y numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"; en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, "el predio" no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente y, su uso no es compatible con la zonificación vigente; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa de "el administrado", no correspondiendo la evaluación de la documentación presentada por este".

14. Que, en virtud de la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021 (folio 78), "la SDDI" declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el Recurrente" por cuanto considera "que ha quedado determinado que el área de 721,69 m<sup>2</sup> (22,84% de "el predio"), se encuentra inscrita a favor de terceros, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en atención a lo señalado en el quinto considerando de la presente Resolución. Que, en dicho contexto, se ha determinado que al área restante de 2 433,86 m<sup>2</sup> (77,13% de "el predio"), es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento". Asimismo, "según las imágenes satelitales del Google Earth, en enero de 2009 "el predio" se encontraba desocupado, en marzo de 2011 se observa una ocupación incipiente que aparentemente corresponde a una edificación de albañilería; en marzo de 2018 se visualiza la existencia de diez (10) módulos con ocupan un área aproximada de 1 850,33 m<sup>2</sup> (58,64%); y en diciembre de 2020 se observa la ocupación de un área aproximada de 2 329,54 m<sup>2</sup> (73,82%), mientras que el área restante se encuentra desocupada, asimismo no se advierte delimitación física por sus linderos derecho y frente" y que "de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00175-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero del 2021, se advierte que la ocupación en "el predio" data de fecha posterior al 2011, no visualizándose delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros". Sin perjuicio de lo expuesto, "corresponde precisar "el predio" se encuentra totalmente inmerso en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista, incompatible con el uso que le pretende darle "el administrado", toda vez que de acuerdo con lo señalado en su solicitud quiere destinarlo para uso de vivienda".

15. Que, mediante Memorandum N° 00709-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2021 (folio 75), “la SDDI” remitió a la Subdirección de Supervisión la relación de resoluciones declaradas improcedentes para las acciones de su competencia.

16. Que, con correo del 16 de marzo de 2021 (folio 101), la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, “la UTD”), notificó la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI a “el Recurrente”, cuyo acuse de recibo fue recibido en la misma fecha.

17. Que, con escrito recibido el 4 de marzo de 2021 (S.I. N° 05457-2021), “el Recurrente” interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI. Adjuntó: i) Copia del D.N.I de “el Recurrente” (folio 105); ii) Carta N° 050-2013-SGFT-GR/MDSJL de junio de 2013 emitida por el Subgerente de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (folio 106); iii) constancia de denuncia del 14 de enero de 2019 efectuada ante la Comisaria PNP Caja de Agua – REGPOL LIMA (folios 107 a 108); y iv) copia simple de carta del 19 de setiembre del 2012 emitida por la presidenta del Consejo de Reparaciones (folio 109).

18. Que, mediante Informe de Brigada N° 0241-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 (folio 112), en donde “la SDDI” concluyó que debía desestimarse el recurso de reconsideración interpuesto por “el Recurrente” debido a lo siguiente:

“(…)”.

Efectuada la revisión de los documentos adjuntados por “el administrado” a su recurso de reconsideración se ha determinado lo siguiente:

i) La Carta N° 050-2013-SGFT-GR/MDSJL de junio del 2013 emitida por el Subgerente de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 106), sólo da cuenta que para una correcta determinación de la deuda tributaria de “el predio” se determinó que su uso es de casa habitación; razón por la que, no varía el sentido de “la Resolución”, dado que la zonificación de “el predio” no ha cambiado y sigue siendo incompatible con el uso de vivienda, en ese sentido, no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

ii) La constancia de denuncia del 14 de enero del 2019 expedida por la Comisaria PNP Caja de Agua – REGPOL LIMA (fojas 107 a 108) y la Carta del 19 de setiembre del 2012 emitida por la presidenta del Consejo de Reparaciones (fojas 109), han sido emitidas con posterioridad al 25 de

noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”, por lo que no constituyen nuevas pruebas que ameriten modificar lo resuelto en “La Resolución”.

3.10. En ese orden de ideas, ha quedado determinado que el presente recurso no cumple con uno de los requisitos exigidos por el artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444” al no haber presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en “la Resolución”. En tal sentido, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos indicados en su recurso; debiéndose desestimar el mismo.

(...).”.

19. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0271-2021/SBN-DGPE-SDDI y Anexo del 19 de marzo de 2021 (folios 115 y 117), “la SDDI” concluyó que debía desestimarse el recurso de reconsideración en atención que la Carta N° 050-2013-SGFT-GR/MDSJL de junio del 2013 emitida por el Subgerente de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 106), sólo da cuenta que para una correcta determinación de la deuda tributaria de “el predio” y determinó que su uso es de casa habitación, lo cual no motiva el cambio de lo resuelto, porque “el predio” se encuentra en zona incompatible con vivienda. Asimismo, constancia de denuncia del 14 de enero del 2019 expedida por la Comisaria PNP Caja de Agua – REGPOL LIMA (fojas 107 a 108) y la Carta del 19 de setiembre del 2012 emitida por la presidenta del Consejo de Reparaciones (fojas 109), han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”, no constituyendo nuevas pruebas.

20. Que, a través de la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 (folio 119), “la SDDI” desestimó el recurso de reconsideración entre otros aspectos, por lo siguiente:

“(...).

10. Que, efectuada la revisión de los documentos adjuntados por “el administrado” a su recurso de reconsideración se ha determinado lo siguiente:

10.1. La Carta N° 050-2013-SGFT-GR/MDSJL de junio del 2013 emitida por el Subgerente de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 106), sólo da cuenta que para una correcta determinación de la deuda tributaria de “el predio” se determinó que su uso es de casa habitación; razón por la que, no varía el sentido de “la Resolución”, dado que la zonificación de “el predio” no ha cambiado y

sigue siendo incompatible con el uso de vivienda, en ese sentido, no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

10.2. La constancia de denuncia del 14 de enero del 2019 expedida por la Comisaria PNP Caja de Agua-REGPOL LIMA (fojas 107 a 108) y la Carta del 19 de setiembre del 2012 emitida por la presidenta del Consejo de Reparaciones (fojas 109), han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”, por lo que no constituyen nuevas pruebas que ameriten modificar lo resuelto en “la Resolución”.

11. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que el presente recurso no cumple con uno de los requisitos exigidos por el artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444” al no haber presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en “la Resolución”. En tal sentido, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos indicados en su recurso; debiéndose desestimar el mismo.

(...).”.

21. Que, con Memorándum N° 00922-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 (folio 122), “la SDDI” solicitó a “la UTD” la notificación de la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI y anexos. Con Notificación N° 00758-2021/SBN-GG-UTD se intentó notificar la Resolución a “el Recurrente”, lo que no se realizó porque no existe la urbanización señalada en la dirección, de acuerdo a lo indicado en el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia del 7 de abril de 2021 (folio 134) emitida por la empresa Olva Courier.

22. Que, con Memorándum N° 01129-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2021 (folio 135), “la SDDI” solicitó a “la UTD” la notificación vía publicación de la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI y anexos.

23. Que, con escrito presentado el 13 de abril de 2021 (S.I. N° 08930-2021), “el Recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI; Informe de Brigada N° 241-2021/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 271-2021/SBN-DGPE-SDDI, señalando que se le notificó con fecha 22 de marzo de 2021. Adjunta: i) Declaración jurada de autenticidad del 13 de abril de 2021 (folio 141) y ii) tres (3) fotografías antiguas, que “la Recurrente” señala que pertenecen a “el predio” donde aparece cercado. Indica entre otros aspectos lo siguiente:

23.1 “El Recurrente” señala que existe una apreciación equivocada y condujo al error a “la SDDI” porque señala las expresiones: “al no haber presentado nueva prueba” y en otro acápite señala lo contrario: “razón por la que anexa documentación en calidad de nueva prueba”. Esta última no corresponde

a su recurso, si bien menciona que “existe el trámite”, es decir la posibilidad de iniciar a futuro el trámite de cambio de uso o zonificación y que en ninguna parte señala que ya ha iniciado dicho trámite, porque la atención corresponde a la Municipalidad de San Juan de Lurigancho y se iniciará cuando adquiera la propiedad, usándolo como argumento defensivo y no como nueva prueba. En cambio, indica que no se consideró su ratificación de la ocupación inicial del 4 de abril de 2004, la cual ofreció como nueva prueba. Asimismo, señala que hizo referencia a las imágenes satelitales de Google Earth donde aparece una choza, sin embargo adjunto fotografías donde no se observan sus vecinos y asume que podría tratarse de un problema del Sistema.

23.2 “El Recurrente” debe valorar todas las pruebas en forma conjunta, sin embargo, “la SDDI” sólo ha tomado en cuenta las imágenes satelitales de Google Earth donde no aparecen las edificaciones lo cual es contrario a la verdad. Por ello, alega que se presentó otro medio probatorio en los anexos 4 y 5 del escrito de subsanación, a pesar que fue emitido por funcionario público el 22 de mayo de 2004 que consiste en la copia simple del Certificado del Libro de Ocurrencias de Faltas del año 2004, que acredita la antigüedad de posesión de “el predio”, emitido por la Policía Nacional del Perú.

23.3 “El Recurrente” señala que existe otra falsedad cuando “la SDDI” determina que la ocupación es de fecha posterior al 2011 y que no existe delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros; porque “el predio” se encuentra delimitado conforme a la fotografía antigua que adjunta, en donde se aprecia un muro de contención de piedras, seguido de un abismo, al fondo un tanque de agua construido por “el Recurrente”; todo el frontis cercado y por la derecha se encuentra la edificación de dos (2) pisos en ese momento (hoy tiene tres), junto con otras edificaciones posteriores que no aparecen en dicha fotografía. Por otro lado, indica que no se tuvo en consideración su condición de ciudadano desplazado.

24. Que, con Memorándum N° 01147-2021/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” remitió el recurso de apelación presentado por “el Recurrente” con escrito del 13 de abril de 2021 (S.I. N° 08930-2021) y los antecedentes administrativos.

### **Recurso de apelación**

25. Que, la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 (folio 119), se remitió a “la UTD” con Memorándum N° 00922-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 (folio 122), la cual generó la Notificación N° 00758-2021/SBN-GG-UTD, y se intentó notificar la Resolución a “el Recurrente”, no realizándose porque no existe la urbanización señalada en la dirección, de acuerdo a lo indicado en el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia del 7 de abril de 2021 (folio 134) emitida por la empresa Olva Courier. “La SDDI” solicitó con Memorándum N° 01129-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de

abril de 2021 (folio 135), a “la UTD” que procediera a la notificación vía publicación de la Resolución señalada. No obstante, “el Recurrente” señaló haber conocido el contenido de la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI y anexos el 22 de marzo de 2021, según el escrito del 13 de abril de 2021 (S.I. N° 08930-2021), que contiene su recurso de apelación. En ese sentido, el plazo para interponer el recurso de apelación se iniciaba desde 23 de marzo hasta el 14 de abril de 2021.

**26.** Que, “la Recurrente” presentó su recurso de apelación el 13 de abril de 2021 (S.I. 08930-2021), dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218° del “T.U.O de la LPAG” en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1, artículo 145° del “T.U.O de la LPAG”<sup>1</sup>. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG” y conforme a lo establecido en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”, “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”.

**27.** Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, debe indicarse que “la Recurrente” señala, en resumen, los siguientes argumentos:

**28.** Primer argumento: “El Recurrente” señala que existe una apreciación equivocada y condujo a errar a “la SDDI” porque ésta expresa lo siguiente: “al no haber presentado nueva prueba” y en otro acápite señala lo contrario: “razón por la que anexa documentación en calidad de nueva prueba”. Esta última no corresponde a su recurso, si bien menciona que “existe el trámite”, es decir la posibilidad de iniciar a futuro el trámite de cambio de uso o zonificación y que en ninguna parte señala que ya ha iniciado dicho trámite, porque la atención corresponde a la Municipalidad de San Juan de Lurigancho y se iniciará cuando adquiera la propiedad, usándolo como argumento favorable y no como nueva prueba. En cambio, indica que no se consideró su ratificación de la ocupación inicial del 4 de abril de 2004, la cual ofreció como nueva prueba. Asimismo, señala que hizo referencia a las imágenes satelitales de Google Earth donde aparece una choza, sin embargo adjuntó fotografías donde no se observan sus vecinos y asume que podría tratarse de un problema del Sistema.

**29.** Que, respecto a este argumento debe citarse el escrito del 4 de marzo de 2021 (S.I. N° 05457-2021), en donde obra el recurso de reconsideración

---

<sup>1</sup> **Artículo 145.- Transcurso del plazo**

145.1 Cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por hábiles consecutivos, excluyendo del cómputo aquellos no laborables del servicio, y los feriados no laborables de orden nacional o regional”.

interpuesto por “el Recurrente” contra la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI, en cuyo cuarto argumento señaló lo siguiente:

“CUARTO: De las CONCLUSIONES sustentadas por vuestra representada, “según plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho “el predio” recae sobre “zona de Protección y Tratamiento Paisajista-PTP”.

Sobre el particular, sírvase tener presente que para resolver tal obstáculo, existe el trámite por la vía administrativa, de CAMBIO DE USO, toda vez que la zona se encuentra totalmente poblada, con posesión consolidada de los más antiguos por más de 40 años: además adjunto un informe favorable para tal fin, de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, mediante CARTA N° 50-2013-SGFT-GR/MDSJL”... Que efectuada la efectuada la inspección ocular el día 05 de agosto de 2012, se pudo constatar que el uso actual del predio en mención es de casa habitación...” en aquella fecha, estaba construido el primer y segundo piso”.

**30.** Que, del citado texto, se advierte que “el Recurrente” señala que existe una solicitud de cambio de uso; pero en el recurso de apelación aclaró que no ha iniciado trámite alguno, porque piensa realizarlo una vez que adquiera la propiedad. Al respecto, debe señalarse que dicha aclaración no repercute en el sentido de la decisión adoptada por “la SDDI” en la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI, porque la incompatibilidad del uso de “el predio” con la zonificación de tratamiento paisajista impidió en parte, el cumplimiento de los requisitos para venta directa de “el predio” conforme a la causal c), artículo 77° del “Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA” la cual exigía que dicho uso fuera compatible con la zonificación; lo cual no podría haber sido desechado por la Carta N° 050-2013-SGFT-GR/MDSJL de junio del 2013 emitida por el Subgerente de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 106), donde sólo se indica la condición de vivienda de “el predio” con finalidad tributaria y no altera la zonificación.

**31.** Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 219° del “T.U.O de la LPAG”<sup>2</sup>, el recurso de reconsideración deberá sustentarse en nueva prueba, que permita determinar el cambio de la decisión adoptada por la autoridad administrativa.

**32.** Que, revisados los actuados administrativos se advierte que “el Recurrente” presentó en el escrito del 13 de enero de 2021 (S.I. N° 00652-2021),

---

<sup>2</sup> “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”.

la copia simple de constancia de Libro de Registro de Ocurrencia de Faltas correspondiente al año 2004 emitido por la Comisaria de Caja de Agua (folio 22), en donde denunció la sustracción de un (1) balón de gas de su domicilio ubicado en la Mz. I, Lote 55-A, Comité 10 del Asentamiento Humano Caja de Agua, Cerco San Juan de Lurigancho. Del examen de dicho documento, se evidencia que si bien señala una dirección; no tiene como finalidad acreditar la posesión de “el predio”, sino denunciar un presunto delito, por lo cual, se incumplió el requisito exigido en el literal j.5 de la Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva”<sup>3</sup> que exige la demostración de la posesión de “el predio”, lo cual no resulta suficiente cuando sólo se menciona la ubicación de un inmueble. Además, dicho documento se adjuntó al escrito del 13 de enero de 2021 (S.I. N° 00652-2021), el cual se agregó a los actuados y por tanto, no constituye prueba nueva.

**33.** Que, en relación a las imágenes satelitales de Google Earth que “la Recurrente” señala que corresponden a los años 2004 y 2009 (folios 143 y 144) y que obran adjuntas al recurso de apelación; en donde aparece una choza pequeña según “el Recurrente”; debe señalarse que éstas resultan insuficientes para enervar la evaluación técnica de “la SDDI” que obra en el Informe Preliminar N° 00175-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2021 (folios 30 a 36); Informe de Brigada N° 0141-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021 (folio 66); Informe Técnico Legal N° 0113-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021 (folio 72) que sustentan la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021 (folio 78), debido a que en dichos documentos se determinó con fotografías satelitales y gráficos que “el predio” se ubica en zona de tratamiento paisajista-ZTP y que no reunía el tiempo de posesión anterior al 25 de noviembre de 2010, porque se advirtió que la ocupación de “el predio” es de fecha posterior al año 2011, sin visualizarse delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros en toda su extensión; lo cual se verificó en las fotografías adjuntas en el Informe Preliminar N° 00175-2021/SBN-DGPE-SDDI. Debe señalarse además, que resulta insuficiente que existiera sólo una edificación en parte de “el predio” en los años 2004 y 2009, sino que éste debía encontrarse delimitado por completo con obras civiles y destinado a los fines habitacionales que señala “el Recurrente”. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento de “la Recurrente”.

**34. Segundo argumento:** “El Recurrente” debe valorar todas las pruebas en forma conjunta, sin embargo, “la SDDI” sólo ha tomado en cuenta las imágenes satelitales de Google Earth donde no aparecen las edificaciones lo

---

<sup>3</sup> Directiva N° 006-2014/SBN

“j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores”.

cual es contrario a la verdad. Por ello, alega que se presentó otro medio probatorio en los anexos 4 y 5 del escrito de subsanación, a pesar que fue emitido por funcionario público el 22 de mayo de 2004 que consiste en la copia simple del Certificado del Libro de Ocurrencias de Faltas del año 2004, que acredita la antigüedad de posesión de “el predio”, emitido por la Policía Nacional del Perú.

**35.** Que, acerca de este argumento, debe indicarse que “la SDDI” en el Informe Preliminar N° 00175-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2021 (folios 30 a 36), realizó un diagnóstico con información técnica aportada por “el Recurrente”; la Base (gráfica) Única de Predios del Estado y el Visor de SUNARP; bases gráficas (Temática) de Procesos Judiciales; Geo portales: Geo Llaqta, SICAR, SIGDA, entre otros que descartaron que “el predio”, se encuentre afectado por Áreas Naturales Protegidas, Derechos de vías, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS y Comunidades Campesinas ni con predios incorporados en el Portafolio Inmobiliario del Estado; Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso (S.I) y el portal JMAP. Es decir, que realizó consultas a diferentes fuentes de información técnica y las contrastó con las presentadas por “el Recurrente”. Ahora bien, el anexo N° 4 del escrito del 13 de enero de 2021 (S.I. N° 00652-2021), la copia simple de constancia de Libro de Registro de Ocurrencia de Faltas correspondiente al año 2004 emitido por la Comisaria de Caja de Agua (folio 22) y el anexo N° 5 que consiste en la declaración jurada de autenticidad del 13 de enero 2021 (folio 23) acerca de la documentación presentada; no enervan las conclusiones técnicas de “la SDDI” porque el documento del anexo N° 4 no tiene como finalidad acreditar la posesión de “el predio”, sino denunciar un presunto delito, incumpléndose el requisito exigido en el literal j.5 de “la Directiva”.

**36.** Que, asimismo, la Carta N° 050-2013-SGFT-GR/MDSJL de junio del 2013 emitida por el Subgerente de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 106); constancia de denuncia del 14 de enero del 2019 expedida por la Comisaria PNP Caja de Agua – REGPOL LIMA (fojas 107 a 108) y la Carta del 19 de setiembre del 2012 emitida por la presidenta del Consejo de Reparaciones (fojas 109), fueron emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, la Resolución impugnada se encuentra conforme a la normatividad vigente al momento de su emisión. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

**37.** Tercer argumento: “El Recurrente” señala que existe otra falsedad cuando “la SDDI” determina que la ocupación es de fecha posterior al 2011 y que no existe delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros; porque “el predio” se encuentra delimitado conforme a la fotografía antigua que adjunta, en donde se aprecia un muro de contención de piedras, seguido de un abismo, al fondo un tanque de agua construido por “el

Recurrente”; todo el frontis cercado y por la derecha se encuentra la edificación de dos (2) pisos en ese momento (hoy tiene tres), junto con otras edificaciones posteriores que no aparecen en dicha fotografía. Por otro lado, indica que no se tuvo en consideración su condición de ciudadano desplazado.

**38.** Que, respecto a este argumento, cabe insistir que resulta insuficiente que existiera sólo una edificación en parte de “el predio” en los años 2004 y 2009, sino que éste debía encontrarse delimitado por completo con obras civiles y destinado a los fines habitacionales; siendo irrelevante que a la fecha haya tanque de agua y edificación de tres (3) pisos, conforme lo señala el numeral 6.4 de “la Directiva”, cuya aplicación guarda concordancia con lo dispuesto en la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por la SBN y que permite en forma excepcional la utilización de medios tecnológicos para identificar predios estatales, debido a la pandemia por Covid-19. Respecto a la calidad de ciudadano desplazado que ostenta “el Recurrente”, debe señalarse que el “Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA” y “la Directiva” que fueron aplicados al momento de la emisión de la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI y Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI, no establecen excepción a favor de dicha condición, situación que perdura en el vigente Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA. En ese sentido, debe desestimarse el tercer argumento.

**39.** Que, sin perjuicio de ello, corresponde poner en conocimiento de la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del “ROF de la SBN”.

**40.** Que, por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el Recurrente” el 13 de abril de 2021 (S.I. N° 08930-2021), por “el Recurrente” contra la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI; que se encuentra sustentada en el Informe de Brigada N° 241-2021/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 271-2021/SBN-DGPE-SDDI, que se pronunciaron por desestimar el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI, que declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”, y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “el Recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho o presente nueva solicitud.

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

008-2021-VIVIENDA; 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 el el administrado Francisco Ciro Luján Quintanilla contra la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI; que se encuentra sustentada en el Informe de Brigada N° 241-2021/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 271-2021/SBN-DGPE-SDDI; conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa

**Artículo 2°.- DISPONER** que se comunice la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.- NOTIFICAR** la presente Resolución al administrado Francisco Ciro Luján Quintanilla.

**Regístrese y comuníquese**

**Visado por:**

**Especialista en bienes estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00032-2021/SBN-DGPE-MAPU**

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

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM 01147-2021/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. N° 08930-2021  
c) EXPEDIENTE N° 831-2020/SBNSDDI

FECHA : 22 de abril del 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario-SDDI (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado el 13 de abril de 2021 (S.I. N° 08930-2021), por el administrado Francisco Ciro Luján Quintanilla (en adelante, "el Recurrente") contra la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI; Informe de Brigada N° 241-2021/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 271-2021/SBN-DGPE-SDDI, todos de fecha 19 de marzo del 2021; en donde se determinó desestimar el recurso de consideración presentado contra la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero del 2021, porque el recurso interpuesto incumplió con uno de los requisitos exigidos por el artículo 219° del "TUO de la Ley N° 27444" al no haber presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI; y dispuso el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la Resolución. Asimismo, debe indicarse que la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por "el Recurrente", respecto al área de 3 155,55 m<sup>2</sup>, ubicada entre los distritos de San Juan de Lurigancho y Rímac, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio").

Al respecto, se advierte que "la SDDI" adjuntó al expediente N° 831-2020/SBNSDDI, diversa documentación acerca de "el predio" entre la cual, aparece la siguiente:

### I. ANTECEDENTES:

1.1 Que, mediante escrito del 5 de noviembre del 2020 (S.I. N° 18903-2020), "el Recurrente" solicita la venta directa de "el predio" (folios 1 a 3) en mérito a la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante, "Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA"), que estuvo vigente hasta el domingo 11 de abril de 2021, hecha en la cual, fue derogado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA ("el Reglamento"). Adjuntó entre otros documentos, lo siguiente: 1) plano de ubicación y perimétrico U-1 (folio 4); y 2) memoria descriptiva signada por ingeniero civil Cristian Mauro Flores Satalaya (folio 5).

1.2 Que, con Informe Preliminar N° 1199-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2020 (folios 6 a 7), “la SDDI” advirtió que la documentación técnica presentada por “el Recurrente” no cuenta con las coordenadas UTM de los vértices de la poligonal de “el predio”, por lo que no ha sido posible la reconstrucción de la poligonal y establecer su ubicación exacta.

1.3 Que, “el Recurrente” mediante escrito presentado el 29 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23656-2020), solicitó la aplicación del silencio administrativo (folio 8). Adjuntó: copia de su documento nacional de identidad y del cargo del escrito del 5 de noviembre del 2020 (S.I. N° 18903-2020).

1.4 Que, mediante Oficio N° 00022-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2021 (en adelante “el Oficio”), “la SDDI” requirió a “el Recurrente” lo siguiente (folios 11 a 13): i) presente documentación técnica que permita la identificación gráfica de “el predio”, a fin de realizar la evaluación técnica respectiva; ii) presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión en “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; y iii) el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación y vías u otro documento emitido por la Municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio” si la hubiere; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, concordada con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente. Asimismo, se le indicó a “el administrado que en atención a lo dispuesto en el artículo 38.1 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444; el procedimiento de venta directa se encuentra sujeto al silencio administrativo negativo; razón por la cual no es aplicable el silencio administrativo positivo. Cabe señalar que “la SDDI” indicó en el numeral 11 de la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI, que no se pudo notificar “el Oficio” en el domicilio señalado por “el Recurrente” en el documento descrito en el escrito del 5 de noviembre del 2020 (S.I. N° 18903-2020), porque no se llegó a ubicar la dirección, conforme se advierte del cargo del mismo y del Acta de Constancia del 18 de enero de 2021 (folios 14 a 17);

1.5 Que, mediante escrito del 13 de enero de 2021 (S.I. N° 00652-2021), “el Recurrente” pretende subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio” (folio 18), adjuntando la siguiente documentación: i) plano de ubicación y localización U-01 suscrita por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez (folio 19); ii) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez (folio 20); iii) certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (folio 21); iv) copia simple de constancia de Libro de Registro de Ocurrencia de Faltas correspondiente al año 2004 emitido por la Comisaría de Caja de Agua (folio 22); v) declaración jurada de autenticidad de la copia simple de constancia de Libro de Registro de Ocurrencia de Faltas correspondiente al año 2004 emitido por la Comisaría de Caja de Agua (folio 23); vi) copia de la cédula de Notificación N° 5041-2020 y la Disposición Fiscal N° 02 emitidas por la 7° Fiscalía Provincial Penal Corporativa de San Juan de Lurigancho (fojas 24 a 26); vii) copia de la Carta N° 001-2019-JUS/CMAN-SE emitida por la Secretaría Ejecutiva de la Comisión Multisectorial de Alto Nivel encargada de las Acciones y Políticas del Estado en los ámbitos de la Paz, la Reparación Colectiva y la Reconciliación Nacional (folio 27); viii) copia del Oficio N° 2642-2019/SBN-DGPE-SDAPE emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia (folio 28); y, ix) plano perimétrico suscrito por ingeniero civil Gustavo Jeremías Rique Pérez (folio 29). En tal sentido, “la SDDI” señala en numeral 11 de la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI, que “el Recurrente” tuvo conocimiento efectivo de “el Oficio” y por ello, procedió al saneamiento de la notificación defectuosa, de conformidad con lo previsto en el numeral 27.2 del artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.

1.6 Que, el Informe Preliminar N° 00175-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2021 (folios 30 a 36), el cual concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Que el área de 2 433,86 m<sup>2</sup> (77,13% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 14560832 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (no cuenta con Código Único SINABIP).

ii) Que, el área de 721,69 m<sup>2</sup> (22,84% de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Club Internacional Revolver, en la partida registral N° 44017342 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

iii) “El predio” recae sobre Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP, incompatible con el uso que “el Recurrente” otorga a “el predio” (vivienda), según el Plano de Zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho, aprobado mediante Ordenanza N° 1081-MML el 4 de octubre del 2007.

iv) Según las imágenes satelitales del Google Earth, el 19 de enero de 2009 no se visualizan ocupaciones; el 24 de marzo de 2011 se visualiza una ocupación incipiente que aparentemente corresponde a una edificación de albañilería; el 30 de marzo de 2018 se visualiza diez (10) módulos que abarcan un área aproximada de 1 850,33 m<sup>2</sup> (58,64% de “el predio”); y el 2 de diciembre de 2020, se advierte un incremento de la ocupación, abarcando un área aproximada de 2 329,54 m<sup>2</sup> (73,82% de “el predio”), mientras que el área restante se encuentra desocupada, sin delimitación física por sus linderos del frente y derecha.

1.7 Que, con Informe de Brigada N° 0141-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021 (folio 66), “la SDDI” indicó que “según las imágenes satelitales del Google Earth, en enero de 2009 “el predio” se encontraba desocupado, en marzo de 2011 se observa una ocupación incipiente que aparentemente corresponde a una edificación de albañilería; en marzo de 2018 se visualiza la existencia de diez (10) módulos con ocupan un área aproximada de 1 850,33 m<sup>2</sup> (58,64%); y en diciembre de 2020 se observa la ocupación de un área aproximada de 2 329,54 m<sup>2</sup> (73,82%), mientras que el área restante se encuentra desocupada, asimismo no se advierte delimitación física por sus linderos derecho y frente” y que “de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente

resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios". Asimismo, "la SDDI" señala que "de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00175-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero del 2021, se advierte que la ocupación en "el predio" data de fecha posterior al 2011, no visualizándose delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros. Sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar "el predio" se encuentra totalmente inmerso en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista, incompatible con el uso que le pretende darle "el administrado", toda vez que de acuerdo con lo señalado en su solicitud quiere destinarlo para uso de vivienda". En consecuencia, "la SDDI" concluyó que debía declararse improcedente la solicitud de "el Recurrente".

1.8 Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0113-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021 (folio 72), "la SDDI" concluyó que "el área de 721,69 m<sup>2</sup> (22,84%) de "el predio" no se encuentra inscrita a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, en tal sentido, esta área no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32° de "el reglamento". por su parte, en cuanto al área restante de 2 433,86 m<sup>2</sup> (77,13% de "el predio"), si bien se trata de un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; habiéndose determinado que la ocupación en "el predio" es incipiente y data de fecha posterior al 2011, no visualizándose delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros; asimismo, corresponde precisar "el predio" se encuentra totalmente inmerso en zonificación de protección y tratamiento paisajista, incompatible con el uso que le pretende darle "el administrado", toda vez que de acuerdo con lo señalado en su solicitud quiere destinarlo para uso de vivienda. en tal sentido, ha quedado determinado que "el administrado" no cumple con tres de los requisitos descritos en el inciso c) del artículo 77° de "el reglamento" y numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN"; en la medida que no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, "el predio" no está delimitado en su totalidad por obras civiles de carácter permanente y, su uso no es compatible con la zonificación vigente; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa de "el administrado", no correspondiendo la evaluación de la documentación presentada por este".

1.9 Que, en virtud de la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021 (folio 78), “la SDDI” declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el Recurrente” por cuanto considera “que ha quedado determinado que el área de 721,69 m<sup>2</sup> (22,84% de “el predio”), se encuentra inscrita a favor de terceros, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en atención a lo señalado en el quinto considerando de la presente Resolución. Que, en dicho contexto, se ha determinado que al área restante de 2 433,86 m<sup>2</sup> (77,13% de “el predio”), es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, por lo que, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”. Asimismo, “según las imágenes satelitales del Google Earth, en enero de 2009 “el predio” se encontraba desocupado, en marzo de 2011 se observa una ocupación incipiente que aparentemente corresponde a una edificación de albañilería; en marzo de 2018 se visualiza la existencia de diez (10) módulos con ocupan un área aproximada de 1 850,33 m<sup>2</sup> (58,64%); y en diciembre de 2020 se observa la ocupación de un área aproximada de 2 329,54 m<sup>2</sup> (73,82%), mientras que el área restante se encuentra desocupada, asimismo no se advierte delimitación física por sus linderos derecho y frente” y que “de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 00175-

2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero del 2021, se advierte que la ocupación en “el predio” data de fecha posterior al 2011, no visualizándose delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros”. Sin perjuicio de lo expuesto, “corresponde precisar “el predio” se encuentra totalmente inmerso en zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista, incompatible con el uso que le pretende darle “el administrado”, toda vez que de acuerdo con lo señalado en su solicitud quiere destinarlo para uso de vivienda”.

1.10 Que, mediante Memorándum N° 00709-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2021 (folio 75), “la SDDI” remitió a la Subdirección de Supervisión la relación de resoluciones declaradas improcedentes para las acciones de su competencia.

1.11 Que, con correo del 16 de marzo de 2021 (folio 101), la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, “la UTD”), notificó la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI a “el Recurrente”, cuyo acuse de recibo fue recibido en la misma fecha.

1.12 Que, con escrito recibido el 4 de marzo de 2021 (S.I. N° 05457-2021), “el Recurrente” interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI. Adjuntó: i) Copia del D.N.I de “el Recurrente” (folio 105); ii) Carta N° 050-2013-SGFT-GR/MDSJL de junio de 2013 emitida por el Subgerente de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (folio 106); iii) constancia de denuncia del 14 de enero de 2019 efectuada ante la Comisaría PNP Caja de Agua – REGPOL LIMA (folios 107 a 108); y iv) copia simple de carta del 19 de setiembre del 2012 emitida por la presidenta del Consejo de Reparaciones (folio 109).

1.13 Que, mediante Informe de Brigada N° 0241-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 (folio 112), en donde “la SDDI” concluyó que debía desestimarse el recurso de reconsideración interpuesto por “el Recurrente” debido a lo siguiente:

“(…).

Efectuada la revisión de los documentos adjuntados por “el administrado” a su recurso de reconsideración se ha determinado lo siguiente:

i) La Carta N° 050-2013-SGFT-GR/MDSJL de junio del 2013 emitida por el Subgerente de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 106), sólo da cuenta que para una correcta determinación de la deuda tributaria de “el predio” se determinó que su uso es de casa habitación; razón por la que, no varía el sentido de “la Resolución”, dado que la zonificación de “el predio” no ha cambiado y sigue siendo incompatible con el uso de vivienda, en ese sentido, no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

ii) La constancia de denuncia del 14 de enero del 2019 expedida por la Comisaria PNP Caja de Agua – REGPOL LIMA (fojas 107 a 108) y la Carta del 19 de setiembre del 2012 emitida por la presidenta del Consejo de Reparaciones (fojas 109), han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”, por lo que no constituyen nuevas pruebas que ameriten modificar lo resuelto en “La Resolución”.

3.10. En ese orden de ideas, ha quedado determinado que el presente recurso no cumple con uno de los requisitos exigidos por el artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444” al no haber presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en “la Resolución”. En tal sentido, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos indicados en su recurso; debiéndose desestimar el mismo.

(...).

1.14 Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0271-2021/SBN-DGPE-SDDI y Anexo del 19 de marzo de 2021 (folios 115 y 117), “la SDDI” concluyó que debía desestimarse el recurso de reconsideración en atención que la Carta N° 050-2013-SGFT-GR/MDSJL de junio del 2013 emitida por el Subgerente de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 106), sólo da cuenta que para una correcta determinación de la deuda tributaria de “el predio” y determinó que su uso es de casa habitación, lo cual no motiva el cambio de lo resuelto, porque “el predio” se encuentra en zona incompatible con vivienda. Asimismo, constancia de denuncia del 14 de enero del 2019 expedida por la Comisaria PNP Caja de Agua – REGPOL LIMA (fojas 107 a 108) y la Carta del 19 de setiembre del 2012 emitida por la presidenta del Consejo de Reparaciones (fojas 109), han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”, no constituyendo nuevas pruebas.

1.15 Que, a través de la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 (folio 119), “la SDDI” desestimó el recurso de reconsideración entre otros aspectos, por lo siguiente:

“(...)”.

10. Que, efectuada la revisión de los documentos adjuntados por “el administrado” a su recurso de reconsideración se ha determinado lo siguiente:

10.1. La Carta N° 050-2013-SGFT-GR/MDSJL de junio del 2013 emitida por el Subgerente de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 106), sólo da

cuenta que para una correcta determinación de la deuda tributaria de “el predio” se determinó que su uso es de casa habitación; razón por la que, no varía el sentido de “la Resolución”, dado que la zonificación de “el predio” no ha cambiado y sigue siendo incompatible con el uso de vivienda, en ese sentido, no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

10.2. La constancia de denuncia del 14 de enero del 2019 expedida por la Comisaria PNP Caja de Agua-REGPOL LIMA (fojas 107 a 108) y la Carta del 19 de setiembre del 2012 emitida por la presidenta del Consejo de Reparaciones (fojas 109), han sido emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar la posesión en “el predio”, por lo que no constituyen nuevas pruebas que ameriten modificar lo resuelto en “la Resolución”.

11. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que el presente recurso no cumple con uno de los requisitos exigidos por el artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444” al no haber presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en “la Resolución”. En tal sentido, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos indicados en su recurso; debiéndose desestimar el mismo.

(...).

1.16 Que, con Memorándum N° 00922-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 (folio 122), “la SDDI” solicitó a “la UTD” la notificación de la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI y anexos. Con Notificación N° 00758-2021/SBN-GG-UTD se intentó notificar la Resolución a “el Recurrente”, lo que no se realizó porque no existe la urbanización señalada en la dirección, de acuerdo a lo indicado en el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia del 7 de abril de 2021 (folio 134) emitida por la empresa Olva Courier.

1.17 Que, con Memorándum N° 01129-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2021 (folio 135), “la SDDI” solicitó a “la UTD” la notificación vía publicación de la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI y anexos.

1.18 Que, con escrito presentado el 13 de abril de 2021 (S.I. N° 08930-2021), “el Recurrente” ” interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI; Informe de Brigada N° 241-2021/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 271-2021/SBN-DGPE-SDDI, señalando que se le notificó con fecha 22 de marzo de 2021. Adjunta: i) Declaración jurada de autenticidad del 13 de abril de 2021 (folio 141) y ii) tres (3) fotografías antiguas, que “la Recurrente” señala que pertenecen a “el predio” donde aparece cercado. Indica entre otros aspectos lo siguiente:

1.18.1 “El Recurrente” señala que existe una apreciación equivocada y condujo al error a “la SDDI” porque señala las expresiones: “al no haber presentado nueva prueba” y en otro acápite señala lo contrario: “razón por la que anexa documentación en calidad de nueva prueba”. Esta última no corresponde a su recurso, si bien menciona que “existe el trámite”, es decir la posibilidad de iniciar a futuro el trámite de cambio de uso o zonificación y que en ninguna parte señala que ya ha iniciado dicho trámite, porque la atención corresponde a la Municipalidad de San Juan de Lurigancho y se iniciará cuando adquiera la propiedad, usándolo como argumento defensivo y no como nueva prueba. En cambio, indica que no se consideró su ratificación de la ocupación inicial del 4 de abril de 2004, la cual ofreció como nueva prueba. Asimismo, señala que hizo referencia a las imágenes satelitales de Google Earth donde aparece una choza, sin embargo adjunto fotografías donde no se observan sus vecinos y asume que podría tratarse de un problema del Sistema.

1.18.2 “El Recurrente” debe valorar todas las pruebas en forma conjunta, sin embargo, “la SDDI” sólo ha tomado en cuenta las imágenes satelitales de Google Earth donde no aparecen las edificaciones lo cual es contrario a la verdad. Por ello, alega que se presentó otro medio probatorio en los anexos 4 y 5 del escrito de subsanación, a pesar que fue emitido por funcionario público el 22 de mayo de 2004 que consiste en la copia simple del Certificado del Libro de Ocurrencias de Faltas del año 2004, que acredita la antigüedad de posesión de “el predio”, emitido por la Policía Nacional del Perú.

1.18.3 “El Recurrente” señala que existe otra falsedad cuando “la SDDI” determina que la ocupación es de fecha posterior al 2011 y que no existe delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros; porque “el predio” se encuentra delimitado conforme a la fotografía antigua que adjunta, en donde se aprecia un muro de contención de piedras, seguido de un abismo, al fondo un tanque de agua construido por “el Recurrente”; todo el frontis cercado y por la derecha se encuentra la edificación de dos (2) pisos en ese momento (hoy tiene tres), junto con otras edificaciones posteriores que no aparecen en dicha fotografía. Por otro lado, indica que no se tuvo en consideración su condición de ciudadano desplazado.

1.19 Que, con Memorándum N° 01147-2021/SBN-DGPE-SDDI, “la SDDI” remitió el recurso de apelación presentado por “el Recurrente” con escrito del 13 de abril de 2021 (S.I. N° 08930-2021) y los antecedentes administrativos.

## II. ANÁLISIS:

Respecto a la competencia de “la DGPE”

2.1 El artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

2.2 El numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

2.3 En ese sentido, corresponde a “la 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, “ROF de la SBN”).

#### Sobre el recurso de apelación

2.4 Que, la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 (folio 119), se remitió a “la UTD” con Memorándum N° 00922-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2021 (folio 122), la cual generó la Notificación N° 00758-2021/SBN-GG-UTD, y se intentó notificar la Resolución a “el Recurrente”, no realizándose porque no existe la urbanización señalada en la dirección, de acuerdo a lo indicado en el Acta de Primera Visita. Acta de Constancia del 7 de abril de 2021 (folio 134) emitida por la empresa Olva Courier. “La SDDI” solicitó con Memorándum N° 01129-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2021 (folio 135), a “la UTD” que procediera a la notificación vía publicación de la Resolución señalada. No obstante, “el Recurrente” señaló haber conocido el contenido de la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI y anexos el 22 de marzo de 2021, según el escrito del 13 de abril de 2021 (S.I. N° 08930-2021), que contiene su recurso de apelación. En ese sentido, el plazo para interponer el recurso de apelación se iniciaba desde 23 de marzo hasta el 14 de abril de 2021.

2.5 Que, “la Recurrente” presentó su recurso de apelación el 13 de abril de 2021 (S.I. 08930-2021), dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218° del “T.U.O de la LPAG” en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1, artículo 145° del “T.U.O de la LPAG” . Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG” y conforme a lo establecido en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”, “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 Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, debe indicarse que “la Recurrente” señala, en resumen, los siguientes argumentos:

2.7 Primer argumento: “El Recurrente” señala que existe una apreciación equivocada y condujo a errar a “la SDDI” porque ésta expresa lo siguiente: “al no haber presentado nueva prueba” y en otro acápite señala lo contrario: “razón por la que anexa documentación en calidad de nueva prueba”. Esta última no corresponde a su recurso, si bien menciona que “existe el trámite”, es decir la posibilidad de iniciar a futuro el trámite de cambio de uso o zonificación y que en ninguna parte señala que ya ha iniciado dicho trámite, porque la atención corresponde a la Municipalidad de San Juan de Lurigancho y se iniciará cuando adquiera la propiedad, usándolo como argumento favorable y no como nueva prueba. En cambio, indica que no se consideró su ratificación de la ocupación inicial del 4 de abril de 2004, la cual ofreció como nueva prueba. Asimismo, señala que hizo referencia a las imágenes satelitales de Google Earth donde aparece una choza, sin embargo adjuntó fotografías donde no se observan sus vecinos y asume que podría tratarse de un problema del Sistema.

2.8 Que, respecto a este argumento debe citarse el escrito del 4 de marzo de 2021 (S.I. N° 05457-2021), en donde obra el recurso de reconsideración interpuesto por “el Recurrente” contra la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI, en cuyo cuarto argumento señaló lo siguiente:

“CUARTO: De las CONCLUSIONES sustentadas por vuestra representada, “según plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho “el predio” recae sobre “zona de Protección y Tratamiento Paisajista-PTP”.

Sobre el particular, sírvase tener presente que para resolver tal obstáculo, existe el trámite por la vía administrativa, de CAMBIO DE USO, toda vez que la zona se encuentra totalmente poblada, con posesión consolidada de los más antiguos por más de 40 años: además adjunto un informe favorable para tal fin, de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, mediante CARTA N° 50-2013-SGFT-GR/MDSJL”... Que efectuada la efectuada la inspección ocular el día 05 de agosto de 2012, se pudo constatar que el uso actual del predio en mención es de casa habitación...” en aquella fecha, estaba construido el primer y segundo piso”.

2.9 Que, del citado texto, se advierte que “el Recurrente” señala que existe una solicitud de cambio de uso; pero en el recurso de apelación aclaró que no ha iniciado trámite alguno, porque piensa realizarlo una vez que adquiera la propiedad. Al respecto, debe señalarse que dicha aclaración no repercute en el sentido de la decisión adoptada por “la SDDI” en la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI, porque la incompatibilidad del uso de “el predio” con la zonificación de tratamiento paisajista impidió en parte, el cumplimiento de los requisitos para venta directa de “el predio” conforme a la causal c), artículo 77° del “Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA” la cual exigía que dicho uso fuera compatible con la zonificación; lo cual no podría haber sido desechado por la Carta N° 050-2013-SGFT-GR/MDSJL de junio del 2013 emitida por el Subgerente de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 106), donde sólo se indica la condición de vivienda de “el predio” con finalidad tributaria y no altera la zonificación.

2.10 Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 219° del “T.U.O de la LPAG” , el recurso de reconsideración deberá sustentarse en nueva prueba, que permita determinar el cambio de la decisión adoptada por la autoridad administrativa.

2.11 Que, revisados los actuados administrativos se advierte que “el Recurrente” presentó en el escrito del 13 de enero de 2021 (S.I. N° 00652-2021), la copia simple de constancia de Libro de Registro de Ocurrencia de Faltas correspondiente al año 2004 emitido por la Comisaria de Caja de Agua (folio 22), en donde denunció la sustracción de un (1) balón de gas de su domicilio ubicado en la Mz. I, Lote 55-A, Comité 10 del Asentamiento Humano Caja de Agua, Cerco San Juan de Lurigancho. Del examen de dicho documento, se evidencia que si bien señala una dirección; no tiene como finalidad acreditar la posesión de “el predio”, sino denunciar un presunto delito, por lo cual, se incumplió el requisito exigido en el literal j.5 de la Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva” que exige la demostración de la posesión de “el predio”, lo cual no resulta suficiente cuando sólo se menciona la ubicación de un inmueble. Además, dicho documento se adjuntó al escrito del 13 de enero de 2021 (S.I. N° 00652-2021), el cual se agregó a los actuados y por tanto, no constituye prueba nueva.

2.12 Que, en relación a las imágenes satelitales de Google Earth que “la Recurrente” señala que corresponden a los años 2004 y 2009 (folios 143 y 144) y que obran adjuntas al recurso de apelación; en donde aparece una choza pequeña según “el Recurrente”; debe señalarse que éstas resultan

insuficientes para enervar la evaluación técnica de “la SDDI” que obra en el Informe Preliminar N° 00175-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2021 (folios 30 a 36); Informe de Brigada N° 0141-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021 (folio 66); Informe Técnico Legal N° 0113-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021 (folio 72) que sustentan la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021 (folio 78), debido a que en dichos documentos se determinó con fotografías satelitales y gráficos que “el predio” se ubica en zona de tratamiento paisajista-ZTP y que no reunía el tiempo de posesión anterior al 25 de noviembre de 2010, porque se advirtió que la ocupación de “el predio” es de fecha posterior al año 2011, sin visualizarse delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros en toda su extensión; lo cual se verificó en las fotografías adjuntas en el Informe Preliminar N° 00175-2021/SBN-DGPE-SDDI. Debe señalarse además, que resulta insuficiente que existiera sólo una edificación en parte de “el predio” en los años 2004 y 2009, sino que éste debía encontrarse delimitado por completo con obras civiles y destinado a los fines habitacionales que señala “el Recurrente”. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento de “la Recurrente”.

2.13 Segundo argumento: “El Recurrente” debe valorar todas las pruebas en forma conjunta, sin embargo, “la SDDI” sólo ha tomado en cuenta las imágenes satelitales de Google Earth donde no aparecen las edificaciones lo cual es contrario a la verdad. Por ello, alega que se presentó otro medio probatorio en los anexos 4 y 5 del escrito de subsanación, a pesar que fue emitido por funcionario público el 22 de mayo de 2004 que consiste en la copia simple del Certificado del Libro de Ocurrencias de Faltas del año 2004, que acredita la antigüedad de posesión de “el predio”, emitido por la Policía Nacional del Perú.

2.14 Que, acerca de este argumento, debe indicarse que “la SDDI” en el Informe Preliminar N° 00175-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2021 (folios 30 a 36), realizó un diagnóstico con información técnica aportada por “el Recurrente”; la Base (gráfica) Única de Predios del Estado y el Visor de SUNARP; bases gráficas (Temática) de Procesos Judiciales; Geo portales: Geo Llaqta, SICAR, SIGDA, entre otros que descartaron que “el predio”, se encuentre afectado por Áreas Naturales Protegidas, Derechos de vías, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS y Comunidades Campesinas ni con predios incorporados en el Portafolio Inmobiliario del Estado; Base Gráfica de Solicitudes de Ingreso (S.I) y el portal JMAP. Es decir, que realizó consultas a diferentes fuentes de información técnica y las contrastó con las presentadas por “el Recurrente”. Ahora bien, el anexo N° 4 del escrito del 13 de enero de 2021 (S.I. N° 00652-2021), la copia simple de constancia de Libro de Registro de Ocurrencia de Faltas correspondiente al año 2004 emitido por la Comisaria de Caja de Agua (folio 22) y el anexo N° 5 que consiste en la declaración jurada de autenticidad del 13 de enero 2021 (folio 23) acerca de la documentación presentada; no enervan las conclusiones técnicas de “la SDDI” porque el documento del anexo N° 4 no tiene como finalidad acreditar la posesión de “el predio”, sino denunciar un presunto delito, incumplándose el requisito exigido en el literal j.5 de “la Directiva”.

2.15 Que, asimismo, la Carta N° 050-2013-SGFT-GR/MDSJL de junio del 2013 emitida por el Subgerente de Fiscalización Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 106); constancia de denuncia del 14 de enero del 2019 expedida por la Comisaria PNP Caja de Agua – REGPOL LIMA (fojas 107 a 108) y la Carta del 19 de setiembre del 2012 emitida por la presidenta del Consejo de Reparaciones (fojas 109), fueron emitidas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo cual, la Resolución impugnada se encuentra conforme a la normatividad vigente al momento de su emisión. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

2.16 Tercer argumento: “El Recurrente” señala que existe otra falsedad cuando “la SDDI” determina que la ocupación es de fecha posterior al 2011 y que no existe delimitación física de carácter permanente que restrinja el acceso de terceros; porque “el predio” se encuentra delimitado conforme a la fotografía antigua que adjunta, en donde se aprecia un muro de contención de piedras, seguido de

un abismo, al fondo un tanque de agua construido por “el Recurrente”; todo el frontis cercado y por la derecha se encuentra la edificación de dos (2) pisos en ese momento (hoy tiene tres), junto con otras edificaciones posteriores que no aparecen en dicha fotografía. Por otro lado, indica que no se tuvo en consideración su condición de ciudadano desplazado.

2.17 Que, respecto a este argumento, cabe insistir que resulta insuficiente que existiera sólo una edificación en parte de “el predio” en los años 2004 y 2009, sino que éste debía encontrarse delimitado por completo con obras civiles y destinado a los fines habitacionales; siendo irrelevante que a la fecha haya tanque de agua y edificación de tres (3) pisos, conforme lo señala el numeral 6.4 de “la Directiva”, cuya aplicación guarda concordancia con lo dispuesto en la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por la SBN y que permite en forma excepcional la utilización de medios tecnológicos para identificar predios estatales, debido a la pandemia por Covid-19. Respecto a la calidad de ciudadano desplazado que ostenta “el Recurrente”, debe señalarse que el “Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA” y “la Directiva” que fueron aplicados al momento de la emisión de la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI y Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI, no establecen excepción a favor de dicha condición, situación que perdura en el vigente Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA. En ese sentido, debe desestimarse el tercer argumento.

2.18 Que, sin perjuicio de ello, corresponde poner en conocimiento de la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del “ROF de la SBN”.

2.19 Que, por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el Recurrente” el 13 de abril de 2021 (S.I. N° 08930-2021), por “el Recurrente” contra la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI; que se encuentra sustentada en el Informe de Brigada N° 241-2021/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 271-2021/SBN-DGPE-SDDI, que se pronunciaron por desestimar el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 109-2021/SBN-DGPE-SDDI, que declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”, y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “el Recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho o presente nueva solicitud.

### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por el administrado Francisco Ciro Luján Quintanilla contra la Resolución N° 0230-2021/SBN-DGPE-SDDI; que se encuentra sustentada en el Informe de Brigada N° 241-2021/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 271-2021/SBN-DGPE-SDDI; conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa

### IV. RECOMENDACIÓN:

4.1 Disponer que se remita la resolución a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

4.2 Notificar una vez emitida la correspondiente resolución al administrado Francisco Ciro Luján Quintanilla (correo electrónico: pacolujanq@gmail.com).

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU  
20131057823 soft  
Fecha: 22/04/2021 09:35:42-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1