

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0051-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 06 de Abril de 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1282-2021/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **MARIBEL BUSINESS E INVERSIONES E.I.R.L.**, representado por su Gerente General señora Maribel Mendoza Turpo (en adelante “la administrada”) contra la Resolución N° 0034-2022/SBN-DGPE- SDDI de fecha 13 de enero de 2022, que declaró improcedente el pedido de **VENTA DIRECTA** del predio denominado Parcela 3, que con un área de 40 753,40 m2 se ubica en el distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto, Región Moquegua, inscrito en la Partida Registral N° 11033984 de la Oficina Registral de Moquegua, (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN (en adelante “la SBN”), por el mérito del Texto Único Ordenado de la Ley N° 21151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante, “el TUO de la ley”), y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante “el reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social, procurando optimizar su uso y valor;

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

<sup>2</sup> Del 11 de abril de 2021, que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias

2. Que, el artículo 217 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, “el TUO de la LPAG”), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de “la SBN” (en adelante “la DGPE”) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”;

4. Que, con fecha 16 de noviembre del 2021, “la administrada”, mediante S.I. N° 29650-2021, solicitó la **VENTA DIRECTA** de “el predio” por la causal de colindancia sin acceso directo;

5. Que, en virtud a la Resolución N° 0034-2022/SBN-SDDI del 13 de enero de 2022, (en adelante, “la Resolución SDDI”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) resolvió:

“ (...) **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud presentada por MARIBEL BUSINESS E INVERSIONES E.I.R.L., por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución. (...);**

6. Que, mediante escrito s/n presentado con S.I. N° 05243-2022, el 03 de febrero de 2022, “la administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución SDDI” argumentado entre otras cosas, lo siguiente:

- Que, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 012-2021 SGPCU/GIDU/MDS corresponde al predio materia de compraventa con Partida Registral N° 11033984, más no a la propiedad de **MARIBEL BUSINESS E INVERSIONES E.I.R.L.**, que queda inscrito en la Partida Registral N° 11033983 Oficina Registral Moquegua Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.
- Que, el único acceso al predio denominado parcela 2, de propiedad de “la administrada”, es por medio de la parcela 3 de dominio del Estado Peruano, de competencia de “la SBN”, inscrito en la Partida Registral N 11033984.
- Finalmente, respecto a la Calle Santa Rosa de Lima del distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto, Región Moquegua es una proyección vial ubicada en un acantilado, así como la posesión de terceros, por lo que se le denomina INACCESIBLE;

7. Que, por Memorando N° 00534-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 18 de febrero de 2022, "la SDDI" remitió a "la DGPE", el escrito de apelación y todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia;

**ANALISIS DE LOS FUNDAMENTOS Y MEDIOS PROBATORIOS PRESENTADOS EN EL RECURSO DE APELACIÓN DE LA ADMINISTRADA (S.I. N° 05243-2022)**

8. Que, de la revisión del expediente, se ha podido verificar que, "la administrada, no ha realizado ninguna contradicción a los argumentos señalados en el Informe Preliminar N° 00015- 2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero de 2022 (fojas 19 al 24), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

- Que, se superpone totalmente con el área inscrita a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° 11033984 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 25), con CUS N°89835.
- Que, de las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa que tiene acceso directo a una vía, trocha carrozable y que se encuentra próximo a viviendas y, del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios proporcionado por "la administrada", se tiene que "el predio" está ubicado frente a la calle 1, Asociación Pro vivienda Biohuerto Los Portales.
- Que, se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano; que es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, y que de la evaluación de la documentación presentada por "la administrada", ésta pretende acreditar la causal 1) del artículo 222 de "el Reglamento", referida a la colindancia sin acceso directo, cuyos requisitos son: a) el predio estatal no tiene acceso directo y, b) colinda con el inmueble de propiedad del solicitante;

9. Que, sobre el tema cabe indicar, que la Dirección de Normas y Registro de "la SBN", a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, concluyó lo siguiente: "(...) *si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta*";

10. Que, en ese orden de ideas, del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 012-2021-SGPCU/GIDU/MDS presentado por "la administrada" (fojas 18), se ha verificado que "el predio" está ubicado frente a la calle 1, Asociación Pro Vivienda Biohuerto Los Portales; **en consecuencia, "la administrada" no cumple con el requisito para la causal de venta directa establecido en el literal 1) del artículo 222° de "el Reglamento" (sin acceso directo)**;

11. Que, atendiendo a lo descrito en los anteriores considerandos, para "la DGPE" han quedado desvirtuados los argumentos que sustentan el escrito de apelación presentado por "la administrada", razón por la cual corresponde declararlo infundado;

De conformidad con lo previsto por el Texto único Ordenado de la Ley N° 29151,

aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS y, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010/SBN.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DECLARAR INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **MARIBEL BUSINESS E INVERSIONES E.I.R.L.**, contra la Resolución N° 0034-2022-SBN/DGPE-SDDI, de fecha 13 de enero de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a lo fundamentado en la parte considerativa de esta Resolución y, dar por agotada la vía administrativa; dejando a salvo el derecho de “la administrada”, de acudir a la vía correspondiente para salvaguardar sus derechos, bajo las consideraciones antes señaladas.

**Artículo 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), en la fecha de su emisión.

**Artículo 3°.- DISPONER EL ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente en la presente Resolución.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Visado por:**

**Directora de Gestión del Patrimonio Estatal**

## INFORME N° 00108-2022/SBNDGPE

PARA : **MARINA AGLAE SUBIRIA FRANCO**  
Directora de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **FLOR AMELIA OLIVERA ORELLANA**  
Abogado Registro C.A.L. N° 47557  
Orden de Servicio N° 0000225 -2022

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesta por **MARIBEL BUSINESS E INVERSIONES E.I.R.L.**, contra la Resolución N° 0034-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de enero del 2022

REFERENCIA : a) Exp N° 1282 2021/SBNSDDI  
b) S.I. N° 05243-2022

FECHA : San Isidro, 06 de Abril de 2022

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia b), que contiene el recurso de apelación, interpuesto por **MARIBEL BUSINESS E INVERSIONES E.I.R.L.**, representado por su Gerente General señora Maribel Mendoza Turpo (en adelante "la administrada") contra la Resolución N° 0034-2022/SBN-DGPE- SDDI de fecha 13 de enero de 2022, que declaró improcedente el pedido de **VENTA DIRECTA** del predio denominado Parcela 3, que con un área de 40 753,40 m<sup>2</sup> se ubica en el distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto, Región Moquegua, inscrito en la Partida Registral N° 11033984 de la Oficina Registral de Moquegua, (en adelante, "el predio").

Al respecto, se informa lo siguiente:

### I. **ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante " el TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2. El artículo 217 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, "el TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

---

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

<sup>2</sup> Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.



- 1.3. Corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de “la SBN” (en adelante “la DGPE”) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.
- 1.4. Con fecha 16 de noviembre del 2021, “la administrada”, mediante S.I. N° 29650-2021, solicitó la **VENTA DIRECTA** de “el predio” por la causal de colindancia sin acceso directa.
- 1.5. En virtud a la Resolución N° 0034-2022/SBN-SDDI del 13 de enero de 2022, (en adelante, “la Resolución SDDI”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) resolvió:

“ (...) **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARIBEL BUSINESS E INVERSIONES E.I.R.L.**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución. (...);”

- 1.6. Mediante escrito s/n presentado con S.I. N° 05243-2022, el 03 de febrero de 2022, “la administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución SDDI” argumentado entre otras cosas, lo siguiente:

- Que, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 012-2021 SGPCU/GIDU/MDS corresponde al predio materia de compraventa con Partida Registral N° 11033984, más no a la propiedad de **MARIBEL BUSINESS E INVERSIONES E.I.R.L.**, que queda inscrito en la Partida Registral N° 11033983 Oficina Registral Moquegua Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.
- Que, el único acceso al predio denominado parcela 2, de propiedad de “la administrada”, es por medio de la parcela 3 de dominio del Estado Peruano, de competencia de “la SBN”, inscrito en la Partida Registral N 11033984.
- Finalmente, respecto a la Calle Santa Rosa de Lima del distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto, Región Moquegua es una proyección vial ubicada en un acantilado, así como la posesión de terceros, por lo que se le denomina INACCESIBLE;

- 1.7. Por Memorando N° 00534-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 18 de febrero de 2022, “la SDDI” remitió a “la DGPE”, el escrito de apelación y todos los actuados contenidos en el expediente de la referencia.

#### **ANALISIS DE LOS FUNDAMENTOS Y MEDIOS PROBATORIOS PRESENTADOS EN EL RECURSO DE APELACIÓN DE LA ADMINISTRADA (S.I. N° 05243-2022)**

- 1.8. De la revisión del expediente, se ha podido verificar que, “la administrada, no ha realizado ninguna contradicción a los argumentos señalados en el Informe Preliminar N° 00015- 2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero de 2022 (fojas 19 al 24), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- Que, se superpone totalmente con el área inscrita a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° 11033984 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 25), con CUS N°89835.
- Que, de las imágenes satelitales del programa Google Earth, se observa que tiene acceso directo a una vía, trocha carrozable y que se encuentra próximo a viviendas y, del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios proporcionado por “la administrada”, se tiene que “el predio” está ubicado frente a la calle 1, Asociación Pro vivienda Biohuerto Los Portales.
- Que, se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano; que es un bien de



dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, y que de la evaluación de la documentación presentada por “la administrada”, ésta pretende acreditar la causal 1) del artículo 222 de “el Reglamento”, referida a la colindancia sin acceso directo, cuyos requisitos son: a) el predio estatal no tiene acceso directo y, b) colinda con el inmueble de propiedad del solicitante.

- 1.9 Sobre el tema cabe indicar, que la Dirección de Normas y Registro de “la SBN”, a través del Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, concluyó lo siguiente: “(…) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta”.
- 1.10 En ese orden de ideas, del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 012-2021-SGPCU/GIDU/MDS presentado por “la administrada” (fojas18), se ha verificado que “el predio” está ubicado frente a la calle 1, Asociación Pro Vivienda Biohuerto Los Portales; **en consecuencia, “la administrada” no cumple con el requisito para la causal de venta directa establecido en el literal 1) del artículo 222° de “el Reglamento” (sin acceso directo).**
- 1.11 Atendiendo a lo descrito en los anteriores considerandos, para “la DGPE” han quedado desvirtuados los argumentos que sustentan el escrito de apelación presentado por “la administrada”, razón por la cual corresponde declararlo infundado;

De conformidad con lo previsto por el Texto único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS y, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010/SBN.

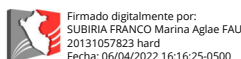
## V. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, se recomienda **DECLARAR INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **MARIBEL BUSINESS E INVERSIONES E.I.R.L.**, contra la Resolución N° 0034-2022-SBN/DGPE-SDAPE, del 13 de enero de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a lo fundamentado en la parte considerativa de ésta resolución. Por lo que se recomienda, el ARCHIVO DEFINITIVO del presente procedimiento.



Flor Amelia Olivera Orellana  
Abogada – Orden de Servicio DGPE

Visto el presente Informe, la Directora de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.



Directora de Gestión del Patrimonio Estatal

