

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0057-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 3 de mayo de 2022

VISTO:

El Expediente N° 1272-2021/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por el señor **DAVID ANGEL AGUADO SAYRITUPAC**, contra la Resolución N° 199-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2022, que desestima el recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0038-2022/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, la cual resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de un área de 53.3975 has, ubicada en el Sector Comatrana del distrito, provincia y departamento de Ica (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 N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”, 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”); 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47 y 48 del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia;

3. Que, el literal k) del artículo 41 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), las de evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

4. Que, a través del Memorándum N° 01014-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2022, la “SDDI” remitió el escrito presentado el señor DAVID ANGEL AGUADO SAYRITUPAC (en adelante “el recurrente”), para que sea resuelto en grado de apelación por parte de la “DGPE”;

De la calificación del escrito presentado por “el recurrente”.

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 24 de marzo de 2022 (S.I. N° 08787-2022), “el recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0199-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2022 (en adelante “Resolución impugnada”), que desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0038-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa sobre “el predio”, conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

5.1 “El recurrente” afirma que desde el año 2005 viene ejerciendo la posesión continúa, pública y pacífica del predio, lo cual se ha acreditado con la escritura pública de transferencia de derechos posesorios de agosto de 2021 emitida por Notario Público Gino Emilio Barnuevo Cuellar, así como los diferentes actos posesorios de tracto sucesivo como la verificación judicial de fechas 27 de marzo de 2008, 23 de abril de 2016 y 13 de agosto de 2021.

5.2 Sostiene que las imágenes satelitales sirven como datos referenciales, no se les puede atribuir la calidad de medios probatorios fehacientes; en ese sentido solicitó se ordene la realización de una inspección ocular, para verificar que existe un cerco permétrico que rodea el predio y que este se encuentra fuera de la Zona de Amortiguamiento;

6. Que, el artículo 220¹ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO 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

¹ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá 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.

derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

7. Que, asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

8. Que, la “Resolución impugnada” fue notificada el día 24 de marzo de 2022, y presentó su recurso de apelación en fecha 24 de marzo de 2022. De la calificación del citado recurso de apelación descrito en el Considerando 5., se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “el recurrente” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada;

Determinación del cuestionamiento de fondo.

Determinar si “la SDDI” ha evaluado correctamente el pedido de venta directa solicitado por “el recurrente”.

Análisis de la cuestión controvertida.

Sobre la calificación formal de la solicitud de venta respecto a “el predio”.

9. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose previstos, los supuestos para su procedencia, en el artículo 222 de “el Reglamento”;

10. Que, el artículo 189 de “el Reglamento”, establece que la entidad en primer orden deberá hacer una **evaluación formal** de la solicitud presentada por los administrados para emitir un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, “la SBN” declara la inadmisibilidad de la solicitud².

11. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190 de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de “la SBN” sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable³; los

² **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

³ **Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

resultados de la calificación se plasman en el informe, el que incluye información obtenida en la inspección del predio; en tal sentido, si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones antes citadas, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

12. Que, visto el Expediente N° 1272-2021/SBNSDDI, como parte de la etapa de calificación, “la SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 0004-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero del 2022, determinando lo siguiente respecto a la situación física de “el predio”:

“(…)

1. Se encuentra comprendido en un ámbito con antecedente registral y un área sin antecedente registral, detallados a continuación: a. En 427 899,32 m² (80,13%), en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida Registral N° 11060112 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica CUS N° 54584. b. El resto del área de 106 075,28 m² (19,87%) se encuentra en un ámbito donde no se cuenta con información de antecedente registral.
2. Se superpone en 176 330,91 m² (33,02%) con la Concesión Minera N° 610000217, de nombre HERNESTINA II, cuyo titular es la S.M.R.L. Hernestina y se encuentra en estado de trámite.
3. Recae totalmente en la Zona de Amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas, aprobado mediante la Resolución Presidencial N° 020-2016-SERNANP de fecha 29 de enero del 2016.
4. Se superpone 11 429 m² (2,14%) con el Paisaje Arqueológico Carhuas 4. En ámbito del CUS 5458.
5. Se encuentra cercano por su extremo sureste con el trazo de la vía departamental que corresponde a la Ruta IC-105, asimismo, se superpone con vía expresa proyectada en el Plano Sistema Vial Urbano del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Ica 2020-2030, por lo que, de ser necesario se sugiere realizar las consultas respecto a los derechos de vías a fin determinar el área afectada por las referidas vías.
6. El acta de inspección judicial de posesión de terreno, de fecha 27 de marzo del 2008, presenta referencias de ubicación, área y medidas perimétricas que corresponde al predio. Asimismo, no se ha valorado otros documentos presentados para acreditar la antigüedad de posesión por haber sido emitida con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
7. De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno de naturaleza eriaza, de topografía ligeramente inclinada y sinuosa, de la imagen del 16/01/2021, se visualiza que el lindero frente a la vía de acceso y parte del lindero este se encuentra parcialmente cercado posiblemente por palos y alambres, asimismo, se encuentra ocupado por edificación de 24 m² aproximado, que datan del año 2018 al 2020, encontrándose la mayor extensión sin ocupación y sin delimitación que

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

*restringa de manera efectiva el acceso de terceros. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de satélite de Google Earth del 29/11/2011 al 16/02/2021. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.
(...);*

13. Que, en tal sentido concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

*“(...)
4.9 De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” es un terreno de naturaleza eriaza, de topografía ligeramente inclinada y sinuosa, de la imagen del 16/01/2021, se visualiza que el lindero frente a la vía de acceso y parte del lindero este se encuentra parcialmente cercado posiblemente por palos y alambres, asimismo, se encuentra ocupado por edificación de 24 m² aproximado, que datan del año 2018 al 2020, encontrándose la mayor extensión sin ocupación y sin delimitación que restringa de manera efectiva el acceso de terceros. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de satélite de Google Earth del 29/11/2011 al 16/02//2021. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.
(...);*

Sobre lo argumentado por “el recurrente”.

14. Que, “el recurrente” en su **primer argumento** señala que desde el año 2005 viene ejerciendo la posesión continua, pública y pacífica del predio, lo cual se ha acreditado con la escritura pública de transferencia de derechos posesorios de fecha agosto de 2021 emitida por Notario Público Gino Emilio Barnuevo Cuellar, así como los diferentes actos posesorios de tracto sucesivo como es la verificación judicial de fechas 27 de marzo de 2008, 23 de abril de 2016 y 13 de agosto de 2021;

15. Que, la causal 4 del artículo 222 de "el Reglamento", establece lo siguiente:

*“(...)
4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
(...);*

16. Que, respecto al argumento señalado por “el recurrente”, se debe indicar que en el **Acta de inspección judicial de posesión de terreno de fecha 27 de marzo de 2008**, se precisa que “el contorno del perímetro de la posesión está cercada por partes,

con palos, alambres y en algunos segmentos amontonamientos de terreno, apreciándose que se han realizado algunos trabajos de nivelación de terreno en la parte del frontis, asimismo se hace mención que el inmueble”;

17. Que, en el numeral 3.4.1 del Informe Preliminar N° 004-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 4 de enero de 2022, la “SDDI” expresó que *“el acta de inspección judicial de posesión de terreno, de fecha 27 de marzo del 2008, emitido por el Juzgado de Paz - Caserío de Comatrana, señala que se constituyó en el predio denominado “Pisco” ubicado en el kilómetro quince de la parte derecha del camino carrozable que va a la playa de Carhuaz, del caserío de Comatrana, distrito y provincia y departamento de Ica a solicitud de Juana Edulia Pisco Villagaray, Al respecto el área (53.3975 Has), medidas perimétricas, linderos y la denominación del nombre de “el predio” coinciden con los datos señalados en el plano perimétrico presentado, asimismo se verifica que se encuentra a la altura del kilómetro quince del camino carrozable (margen derecha) que va a la playa de Carhuaz (Vía departamental Ruta IC-105), **Por lo tanto, de acuerdo a las referencias de ubicación, área y medidas perimétricas corresponde al predio”** (el resaltado es nuestro);*

18. Que, de la citada Acta de Inspección Judicial se desprende que “el predio” no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, por lo que no se cumple lo establecido en la causal 4 del artículo 222 de “el Reglamento”;

19. Que, asimismo, debe indicarse que la escritura pública de transferencia de derechos posesorios de fecha agosto de 2021 emitida por Notario Público Gino Emilio Barnuevo Cuellar, así como las actas de verificación judicial de fechas 23 de abril de 2016 y 13 de agosto de 2021, no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión por cuanto su emisión fue posterior al 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, queda disvirtuado su primer argumento;

20. Que, “el recurrente” en su **segundo argumento** sostiene que las imágenes satelitales sirven como datos referenciales, no se les puede atribuir la calidad de medios probatorios fehacientes; en ese sentido solicitó se ordene la realización de una inspección ocular, para verificar que existe un cerco permétrico que rodea el predio y que éste se encuentra fuera de la Zona de Amortiguamiento;

21. Que, conforme se advierte en los Considerandos 12. y 13. de la presente resolución, las imágenes satelitales del google earth, “el predio” se encuentra **parcialmente ocupado, no visualizándose delimitación física que restrinja de manera efectiva el acceso de terceros**; en tal sentido, el presente caso, no se cumple con los requisitos descritos en el Considerando 15. de la Resolución N° 0038-2022/SBN-DGPE-SDDI; siendo que, para proceder a una venta directa por la causal regulada por el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, **el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010**;

22. Que, en ese orden de ideas, de la evaluación advertida en el Informe Preliminar N° 0004-2022/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 040-2022/SBN-DGPE-SDDI expedidos por la “SDDI”, se evidencia que la solicitud no cumple con la condición de cumplimiento de la causal 4), esto es ejercer la posesión de “el predio” desde

antes del 25 de noviembre de 2010; por lo tanto, el numeral 190.3 del artículo 190 de “el Reglamento” faculta a la “SDDI” a emitir la Resolución respectiva declarando la improcedencia de la solicitud y conclusión del procedimiento;

23. Que, ahora es importante señalar que mediante Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se dispone 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*; lo que también fue previsto en la Octava disposición complementaria y final de “el Reglamento”⁴;

24. Que, por tanto, la “SDDI” se encuentra habilitada, para utilizar lo constatado en las imágenes satelitales como medios probatorios para confrontar lo señalado por “el recurrente”;

25. Que, en ese sentido, conforme a lo evidenciado por las imágenes satelitales históricas del Google Earth y en el Informe Preliminar N° 004-2022/SBN-DGPE-SDDI, se desprende que la mayor parte de “el predio” se encuentra sin ocupación y **sin delimitación que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros**, quedando demostrado que con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 “el recurrente” no ejercía posesión conforme a lo prescrito en el numeral 4) del artículo 222° de “el Reglamento”;

26. Que, de lo antes mencionado, se desprende que los argumentos de “el recurrente” no desvirtúan lo señalado por la “SDDI” a través de “la Resolución impugnada” y la Resolución N° 038-2022/SBN-DGPE-SDDI, por ello cabe se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, sin perjuicio que “el recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente;

De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, e Informe N° 00147-2022/SBN-DGPE.

4 Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el señor DAVID ANGEL AGUADO SAYRITUPAC, contra la Resolución N° 199-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 038-2022/SBN-DGPE-SDDI, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

Artículo 3°- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

Directora de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00147-2022/SBN-DGPE

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

DE : **JULIO CÉSAR SALAS PINTO**
Abogado - Orden de servicio N° 231-2022

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución N° 199-2022/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum N° 01014-2022/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. N° 08787-2022
c) Expediente N° 1272-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 3 de mayo de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal el recurso de apelación presentado con escrito del 24 de marzo de 2022 (S.I. N° 08787-2022), por **DAVID ANGEL AGUADO SAYRITUPAC**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0199-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2022, la cual resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa respecto del área de 53.3975 has, ubicada en el Sector Comatrana del distrito, provincia y departamento de Ica, (en adelante “el predio”).

I. ANTECEDENTES:

1.1 Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el nuevo Reglamento”) que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

1.2 Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “SBN”), aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF de la SBN”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

1.3 Que, el literal k) del artículo 41º del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “la DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios

1.4 Que, a través del Memorándum N° 01014-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2022, la “SDDI” remitió el escrito presentado el señor DAVID ANGEL AGUADO

SAYRITUPAC (en adelante "el recurrente"), para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

De la calificación del escrito presentado por "el recurrente".

2.1 Que, mediante escrito de apelación presentado el 24 de marzo de 2022 (S.I. N° 08787-2022), "el recurrente" interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0199-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2022 (en adelante "Resolución impugnada"), que desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0038-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa sobre "el predio", conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

2.1.1 "El recurrente" afirma que desde el año 2005 viene ejerciendo la posesión continúa, pública y pacífica del predio, lo cual se ha acreditado con la escritura pública de transferencia de derechos posesorios de agosto de 2021 emitida por Notario Público Gino Emilio Barnuevo Cuellar, así como los diferentes actos posesorios de tracto sucesivo como la verificación judicial de fechas 27 de marzo de 2008, 23 de abril de 2016 y 13 de agosto de 2021.

2.1.2 Sostiene que las imágenes satelitales sirven como datos referenciales, no se les puede atribuir la calidad de medios probatorios fehacientes; en ese sentido solicitó se ordene la realización de una inspección ocular, para verificar que existe un cerco permétrico que rodea el predio y que este se encuentra fuera de la Zona de Amortiguamiento.

2.2 Que, el artículo 220¹ del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO 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.

2.3 Que, asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

2.4 Que, la "Resolución impugnada" fue notificada el día 24 de marzo de 2022, y presentó su recurso de apelación en fecha 24 de marzo de 2022. De la calificación del citado recurso de apelación descrito en el numeral 2.1 del presente informe, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y, b) fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada la "Resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG". Por tanto, "el recurrente" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Determinación del cuestionamiento de fondo

Determinar si "la SDDI" ha evaluado correctamente el pedido de venta directa solicitado por "el recurrente".

¹ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá 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.

Análisis de la cuestión controvertida

Sobre la calificación formal de la solicitud de venta respecto a "el predio"

2.5 Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose previstos, los supuestos para su procedencia, en el artículo 222 de "el Reglamento".

2.6 Que, el artículo 189 de "el Reglamento", establece que la entidad en primer orden deberá hacer una **evaluación formal** de la solicitud presentada por los administrados para emitir un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, "la SBN" declara la inadmisibilidad de la solicitud².

2.7 Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190 de "el Reglamento", la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de "la SBN" sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable³; los resultados de la calificación se plasman en el informe, el que incluye información obtenida en la inspección del predio; en tal sentido, si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones antes citadas, *se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento*.

2.8 Que, visto el Expediente N° 1272-2021/SBNSDDI, como parte de la etapa de calificación, "la SDDI" emitió el Informe Preliminar N° 0004-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero del 2022, determinando lo siguiente respecto a la situación física de "el predio":

"(...)

1. Se encuentra comprendido en un ámbito con antecedente registral y un área sin antecedente registral, detallados a continuación: a. En 427 899,32 m² (80,13%), en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida Registral N° 11060112 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica CUS N° 54584. b. El resto del área de 106 075,28 m² (19,87%) se encuentra en un ámbito donde no se cuenta con información de antecedente registral.
2. Se superpone en 176 330,91 m² (33,02%) con la Concesión Minera N° 610000217, de nombre HERNESTINA II, cuyo titular es la S.M.R.L. HERNESTINA y se encuentra en estado de trámite.
3. Recae totalmente en la Zona de Amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas, aprobado mediante la Resolución Presidencial N° 020-2016-SERNANP de fecha 29 de enero del 2016.

² Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud".

³ Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

4. Se superpone 11 429 m² (2,14%) con el Paisaje Arqueológico Carhuas 4. En ámbito del CUS 5458.
5. Se encuentra cercano por su extremo sureste con el trazo de la vía departamental que corresponde a la Ruta IC-105, asimismo, se superpone con vía expresa proyectada en el Plano Sistema Vial Urbano del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Ica 2020-2030, por lo que, de ser necesario se sugiere realizar las consultas respecto a los derechos de vías a fin determinar el área afectada por las referidas vías.
6. El acta de inspección judicial de posesión de terreno, de fecha 27 de marzo del 2008, presenta referencias de ubicación, área y medidas perimétricas que corresponde al predio. Asimismo, no se ha valorado otros documentos presentados para acreditar la antigüedad de posesión por haber sido emitida con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
7. De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que "el predio" es un terreno de naturaleza eriaza, de topografía ligeramente inclinada y sinuosa, de la imagen del 16/01/2021, se visualiza que el lindero frente a la vía de acceso y parte del lindero este se encuentra parcialmente cercado posiblemente por palos y alambres, asimismo, se encuentra ocupado por edificación de 24 m² aproximado, que datan del año 2018 al 2020, encontrándose la mayor extensión sin ocupación y sin delimitación que restrinja de manera efectiva el acceso de terceros. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de satélite de Google Earth del 29/11/2011 al 16/02/2021. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.
(...)"

2.9 Que, en tal sentido concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

"(...)

4.9 De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que "el predio" es un terreno de naturaleza eriaza, de topografía ligeramente inclinada y sinuosa, de la imagen del 16/01/2021, se visualiza que el lindero frente a la vía de acceso y parte del lindero este se encuentra parcialmente cercado posiblemente por palos y alambres, asimismo, se encuentra ocupado por edificación de 24 m² aproximado, que datan del año 2018 al 2020, encontrándose la mayor extensión sin ocupación y sin delimitación que restrinja de manera efectiva el acceso de terceros. Lo señalado se encuentra sustentado en las imágenes de satélite de Google Earth del 29/11/2011 al 16/02/2021. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

(...)"

Sobre lo argumentado por "el recurrente"

2.10 Que, "el recurrente" en su **primer argumento** señala que desde el año 2005 viene ejerciendo la posesión continua, pública y pacífica del predio, lo cual se ha acreditado con la escritura pública de transferencia de derechos posesorios de fecha agosto de 2021 emitida por Notario Público Gino Emilio Barnuevo Cuellar, así como los diferentes actos posesorios de tracto sucesivo como es la verificación judicial de fechas 27 de marzo de 2008, 23 de abril de 2016 y 13 de agosto de 2021.

2.11 Que, la causal 4 del artículo 222 de "el Reglamento", establece lo siguiente:

"(...)

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25

de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
(...)"

2.12 Que, respecto al argumento señalado por "el recurrente", se debe indicar que en el **Acta de inspección judicial de posesión de terreno de fecha 27 de marzo de 2008**, se precisa que *"el contorno del perímetro de la posesión está cercada por partes, con palos, alambres y en algunos segmentos amontonamientos de terreno, apreciándose que se han realizado algunos trabajos de nivelación de terreno en la parte del frontis, asimismo se hace mención que el inmueble"*.

2.13 Que, en el numeral 3.4.1 del Informe Preliminar N° 004-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 4 de enero de 2022, la "SDDI" expresó que *"el acta de inspección judicial de posesión de terreno, de fecha 27 de marzo del 2008, emitido por el Juzgado de Paz – Caserío de Comatrana, señala que se constituyó en el predio denominado "Pisco" ubicado en el kilómetro quince de la parte derecha del camino carrozable que va a la playa de Carhuaz, del caserío de Comatrana, distrito y provincia y departamento de Ica a solicitud de Juana Edulia Pisco Villagaray, Al respecto el área (53.3975 Has), medidas perimétricas, linderos y la denominación del nombre de "el predio" coinciden con los datos señalados en el plano perimétrico presentado, asimismo se verifica que se encuentra a la altura del kilómetro quince del camino carrozable (margen derecha) que va a la playa de Carhuaz (Vía departamental Ruta IC-105), **Por lo tanto, de acuerdo a las referencias de ubicación, área y medidas perimétricas corresponde al predio**" (el resaltado es nuestro).*

2.14 Que, de la citada Acta de Inspección Judicial, se desprende que "el predio" no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, por lo que no se cumple lo establecido en la causal 4 del artículo 222 de "el Reglamento".

2.15 Que, asimismo, debe indicarse que la escritura pública de transferencia de derechos posesorios de fecha agosto de 2021 emitida por Notario Público Gino Emilio Barnuevo Cuellar, así como las actas de verificación judicial de fecha 23 de abril de 2016 y 13 de agosto de 2021, no constituyen documentos idóneos para demostrar la antigüedad de posesión por cuanto su emisión fue posterior al 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, queda disvirtuado su primer argumento.

2.16 Que, "el recurrente" en su **segundo argumento** sostiene que las imágenes satelitales sirven como datos referenciales, no se les puede atribuir la calidad de medios probatorios fehacientes; en ese sentido solicitó se ordene la realización de una inspección ocular, para verificar que existe un cerco permétrico que rodea el predio y que este se encuentra fuera de la Zona de Amortiguamiento.

2.17 Que, conforme se advierte en los numerales 2.8 y 2.9 del presente informe, las imágenes satelitales del google earth, "el predio" se encuentra **parcialmente ocupado, no visualizándose delimitación física que restrinja de manera efectiva el acceso de terceros**; en tal sentido, el presente caso, no se cumple con los requisitos descritos en el décimo quinto considerando de la Resolución N° 0038-2022/SBN-DGPE-SDDI; siendo que, para proceder a una venta directa por la causal regulada por el numeral 4) del artículo 222° de "el Reglamento", **el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010.**

2.18 Que, en ese orden de ideas, de la evaluación advertida en el Informe Preliminar N° 0004-2022/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 040-2022/SBN-DGPE-SDDI expedidos por "la SDDI", se evidencia que la solicitud no cumple con la condición de cumplimiento de la causal 4), esto es ejercer la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010; por lo tanto, el numeral 190.3 del artículo 190 de "el Reglamento" faculta a "la SDDI" a emitir la resolución respectiva declarando la improcedencia de la solicitud y conclusión del procedimiento.

2.19 Que, ahora es importante señalar que mediante Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se dispone 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*; lo que también fue previsto en la Octava disposición complementaria y final de "el Reglamento"⁴

2.20 Que, por tanto, la "SDDI" se encuentra habilitada, para utilizar lo constatado en las imágenes satelitales como medios probatorios para confrontar lo señalado por "el recurrente".

2.21 Que, en ese sentido, conforme a lo evidenciado por las imágenes satelitales históricas del Google Earth y en el Informe Preliminar N° 004-2022/SBN-DGPE-SDDI, se desprende que la mayor parte de "el predio" se encuentra sin ocupación y **sin delimitación que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros**, quedando demostrado que con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 "el recurrente" no ejercía posesión conforme a lo prescrito en el numeral 4) del artículo 222° de "el Reglamento".

2.22 Que, de lo antes mencionado, se desprende que los argumentos de "el recurrente" no desvirtúan lo señalado por "la SDDI" a través de "la Resolución impugnada" y la Resolución N° 038-2022/SBN-DGPE-SDDI, por ello cabe se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, sin perjuicio que "el recurrente" acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente.

III. CONCLUSIÓN:


Por las razones expuestas, se recomienda declarar INFUNDADO el recurso de apelación presentado por **DAVID ANGEL AGUADO SAYRITUPAC** contra la Resolución N° 199-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de marzo de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,



Abogado - Orden de servicio N° 231-2022

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



Firmado digitalmente por:
SUBIRIA FRANCO Marina Aglae FAU
20131057823 hard
Fecha: 03/05/2022 15:32:19-0500

Directora de Gestión del Patrimonio Estatal

⁴ **Octava.- Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales**

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.