

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0071-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 8 de junio de 2022

VISTO:

El Expediente N° 1422-2021/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la administrada **ESMERALDA CARRERA GOVEA**, presidente del Centro Poblado Rural Alta de Puruhuay Virgen del Carmen, contra la Resolución N° 0246-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 25 de marzo de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del área de 0,749174 ha (7 491,74 m²), ubicada en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN (en adelante “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “T.U.O de la Ley”), y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (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.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado mediante el Decreto

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

² Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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”), 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° 01516-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 5 de mayo de 2022, “la “SDDI” remitió el escrito y anexos presentados por la administrada **ESMERALDA CARRERA GOVEA** (en adelante “la Administrada”), presidente del Centro Poblado Rural Alta de Puruhuay Virgen del Carmen; así como el Expediente N° 1422-2021/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de “la DGPE”.

5. Que, revisado el Expediente N° 1422-2021/SBNSDDI, se advierte que mediante escrito del 14 de marzo de 2022 (S.I. N° 07687-2022), Flavio Ernesto Castro Horny y otros, presentaron oposición a la solicitud de “la Administrada”. Señalan entre otros aspectos, la existencia de actos fraudulentos en perjuicio de “la SBN”. Cabe señalar que la oposición debe ser interpuesta dentro del procedimiento y con la conformidad del titular de la Entidad; es decir cuando la solicitud de venta se encuentre en trámite; y una vez, efectuada la publicación del extracto de la solicitud del administrado y dentro del plazo no mayor de diez (10) días, con conocimiento del mismo, quien de estimarlo conveniente, presente descargo, según lo dispuesto en los artículos 224° y 226° de “el Reglamento” en concordancia con lo dispuesto en los numerales 6.8, 6.13 y 6.15 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 7 de enero de 2022 (en adelante, “la Directiva”). Sin embargo, se advierte que dicho escrito fue presentado cuando ya estaba culminado el procedimiento de venta directa mediante la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de “la Administrada” y que fue derivada a la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”) con Memorándum N° 00730-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2022 y en el numeral 15 del cuadro anexo (folio 44). Por tanto, la oposición no habría cambiado la decisión adoptada por “la SDDI”, pero no perjudica su evaluación por “la SDS”. En consecuencia, “la SDDI” señala con Memorándum N° 01985-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2022, que ha derivado el citado escrito a “la SDS” con Memorándum N° 01972-2022/SBN-DGPE-SDDI y Oficio N° 01891-2022/SBN-DGPE-SDDI a los Administrados, para las acciones y atención que correspondieran a su competencia, conforme a lo dispuesto en el inciso 3, artículo 86° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, modificado por Ley N° 31465 (en adelante, “T.U.O de la LPAG”).

De la calificación del escrito presentado por “la Administrada”

6. Que, a través de escrito presentado el 29 de abril de 2022 (S.I. N° 11679-2022), “la Administrada” interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0246-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 25 de marzo de 2022 (en adelante “la Resolución impugnada”), que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”.

7. Que, “la Administrada” solicita que se declare la nulidad, porque considera que cumple con los requisitos; la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI no determina si el área solicitada se refiere a “el predio” o a las 0.607374 ha correspondientes a la partida N° 14297238 que son de propiedad de “la SBN”, ni señala a cuánto corresponde esta área, que la imagen histórica refiere a un área techada, teniendo en consideración que tiene constancia de posesión por el área de 5 000,00 m², lo cual, le causa incertidumbre y habría causado vulneración al derecho de motivación de las resoluciones judiciales, incurriendo en las causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10° del “T.U.O de la LPAG”. No adjunta documentos. El escrito de apelación está dividido en petitorio, fundamentos de hecho y de derecho.

8. Que, al respecto cabe señalar que, el inciso 1 del artículo 124^{o3} del “T.U.O de la LPAG”, prescribe que todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener los nombres y apellidos completos, domicilio y número del Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.

9. Que, constituyen requisitos del escrito del recurso de impugnación, señalar el acto que se recurre y cumplir los demás requisitos previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG”, conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo⁴. De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 1422-2021/SBNSDDI y, del recurso de apelación presentado el 29 de abril de 2022 (S.I. N° 11679-2022), se tiene que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG”, en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.

³⁴ **Artículo 124.- Requisitos de los escritos**

Todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener lo siguiente:

1. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado, y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.
2. La expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando le sea posible, los de derecho.
3. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.
4. La indicación del órgano, la entidad o la autoridad a la cual es dirigida, entendiéndose por tal, en lo posible, a la autoridad de grado más cercano al usuario, según la jerarquía, con competencia para conocerlo y resolverlo.
5. La dirección del lugar donde se desea recibir las notificaciones del procedimiento, cuando sea diferente al domicilio real expuesto en virtud del numeral 1. Este señalamiento de domicilio surte sus efectos desde su indicación y es presumido subsistente, mientras no sea comunicado expresamente su cambio.
6. La relación de los documentos y anexos que acompaña, indicados en el TUPA.
7. La identificación del expediente de la materia, tratándose de procedimientos ya iniciados.

(Texto según el artículo 113 de la Ley N° 27444)*.

⁴ **Artículo 221.- Requisitos del recurso**

El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124.

(Texto según el artículo 211 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272)*.

10. Que, el artículo 220° del “T.U.O de la LPAG”, estipula 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del mencionado cuerpo normativo, dispone que el plazo para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

11. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O 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 “T.U.O de la LPAG”, debido a que “la Administrada” fue notificada con fecha 11 de abril de 2022, a través de su abogado Pablo Vásquez Yesquén, conforme al domicilio procesal señalado en su escrito del 30 de noviembre de 2021 (S.I. N° 30973-2021). Por ello, el plazo de quince (15) días hábiles para interponer recurso de apelación se computa desde el 12 de abril hasta el 4 de mayo de 2022 y, en ese sentido, “la Administrada” presentó su recurso de apelación el 29 de abril de 2022 (S.I. N° 11679-2022), dentro del plazo mencionado.

Análisis del recurso de apelación de “la Administrada”

12. Según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes disponen; por lo cual, según lo prescrito en el numeral 1 del artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado.

13. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia⁵.

14. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud⁶.

⁵ **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

⁶ **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.

15. 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 entidad sobre “el predio”, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable⁷.

16. Respecto al argumento del numeral 7).- “La Administrada” solicita que se declare la nulidad, porque considera que cumple con los requisitos y que no se habría requerido la aclaración para brindar una atención adecuada; la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI no determina si el área solicitada se refiere a “el predio” o a las 0.607374 ha correspondientes a la partida N° 14297238 que son de propiedad de “la SBN”, ni señala a cuánto corresponde esta área, que la imagen histórica refiere a un área techada, teniendo en consideración que tiene constancia de posesión por el área de 5 000,00 m², lo cual, le causa incertidumbre y habría causado vulneración al derecho de motivación de las resoluciones judiciales, incurriendo en las causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10° del “T.U.O de la LPAG”.

17. Que, en relación a este argumento, debe indicarse que la causal invocada por “la Administrada” es la establecida en el numeral 222.3, artículo 222°⁸ de “el Reglamento”, que prevé los requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** Que “el predio” se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal” y que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

18. Que, de la revisión del Expediente N° 1422-2022/SBNSDDI, se advierte que “la Administrada” solicitó la venta directa de “el predio” según la causal establecida en el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”, mediante el escrito del 30 de

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”.

⁷ **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.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

⁸ **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...).

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

noviembre de 2021 (S.I. N° 30973-2021), en donde señala que “el predio” tiene la extensión de 0,749174 ha (7 491,74 m²). Lo mismo ocurre con la documentación técnica adjunta a su escrito, como el Plano Perimétrico de diciembre de 2020 (folio 6); Plano de Ubicación y Localización de enero de 2021 (folios 7 y 8); Plano Perimétrico-Ubicación de enero de 2021 (folio 9); y la Memoria descriptiva de enero de 2021 (folio 10). Asimismo, el Certificado de Búsqueda Catastral del 28 de enero de 2021, emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, señala que “el predio” cuenta con área de 7 491,74 m², lo cual guarda coherencia con los documentos técnicos citados. Ahora bien, “la Administrada” presentó la Constancia de posesión del 29 de mayo de 1991, emitida por el Alcalde del Concejo Distrital de Lurín (folio 13); Constancia de vivienda del 10 de junio de 1991 (folio 14); los cuales indican que “el predio” tiene la extensión de 5 000,00 m². En cambio, la Constancia de Vivienda del 29 de mayo de 1991 (folio 15), emitida por la Comisión de Desarrollo Urbano y Asentamientos Humanos y Centros Poblados Rurales; la Constancia de posesión y notificación del 3 de octubre de 1995, emitida por el Presidente de la Junta de Usuarios Lurín-Chilca, señalan que “el predio” tiene la extensión de 4 890,00 m². Los documentos descritos fueron emitidos a favor de Luis Antonio Carrera Govea. Por otra parte, el Certificado de Zonificación y Vías N° D000503-2021-MML-GDU-SPHU del 20 de mayo de 2021, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas-GDU, indica que “el predio” tiene la extensión de 8 479,20 m² (0.84792 ha) y que no determina el límite de propiedad. Este documento fue emitido a favor de “la Administrada”.

19. Que, dicha petición fue evaluada mediante Informe Preliminar N° 00100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2022 (folio 28), el cual concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: **a)** “El predio”, se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 6 073,74 m² (81,21%) en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 14297238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral IX-Sede Lima y anotado en el SINABIP con Código CUS 132483 y área restante de 1 408,00 m² (18.79%) en propiedad de terceros; **b)** la Constancia de posesión de fecha 29 de mayo de 1991 y constancia de vivienda de fecha 10 de junio de 1991 a favor de Luis Antonio Carrera Govea de un terreno de área de 5 000,00 m² discrepa del área solicitada y carece de información técnica suficiente para determinar la correspondencia con “el predio”; y **c)** “el predio”, es de naturaleza eriaza, constituye una ladera de cerro de pendiente moderada, no presenta delimitación física, en la condición de ocupado por una lotización con áreas cercadas de diversas dimensiones y ubicados de forma desordenada, con indicios de ocupación el año 2009 sobre aproximadamente el 1% del predio, e incremento de la ocupación a partir del año 2016. Análisis sustentado en imágenes de satélite del Google Earth”.

20. Que, de lo expuesto, se evidencia que “la Administrada” solicitó en forma expresa la venta de “el predio” con la extensión de 0,749174 ha (7 491,74 m²). Asimismo, en los numerales 3.10 y 3.11 del Informe Brigada N° 00119-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022 (folio 34), “la SDDI” indicó en forma respectiva, que el área restante de 1 408,00 m² (18.79%), era propiedad de terceros y por ello, no tiene competencia para evaluar actos de disposición sobre dicha área; en cambio, procedió a evaluar el área de 6 073,74 m² (81,21%), ubicada en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 14297238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral IX-Sede Lima y anotado en el SINABIP

con CUS N° 132483. De lo expuesto, se establece que “la SDDI” se pronunció respecto al área de 6 073,74 m² (81,21% de “el predio”), por constituir un área de libre disponibilidad del Estado. Asimismo, se emitió el Informe Técnico Legal N° 0113-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022 (folio 36), concluyó que “el predio” tiene un porcentaje 18.79% que constituye propiedad privada y sólo el 81,21% corresponde al dominio privado del Estado, representado por “la SBN”, sin embargo, al evaluarse las imágenes satelitales comprendidas entre el 4 de junio de 2009 hasta el 1 de febrero de 2015, “la SDDI” determinó que “el predio” se encontraba desocupado, salvo la ocupación incipiente menor al 1% del área solicitada y que a partir del año 2016 advirtió un incremento disperso de la ocupación hasta la imagen del 22 de enero de 2021, por lo cual, debía declararse improcedente lo solicitado. Estos Informes fueron el sustento de la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI, que declaró la improcedencia de la solicitud de “la Administrada”.

21. Que, mediante escritos presentados el 15 de marzo de 2022 (S.I. Nros 07782, 07784 y 07828-2022, a folios 68 a 123), “la Administrada” interpone recurso de reconsideración contra la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI y reformula el área de “el predio” a 5 000,00 m²; reiterando que ejerce posesión desde mayo de 1991 y adjunta documentos como nueva prueba.

22. Que, “la Resolución impugnada” desestimó el recurso de reconsideración presentado por “la Administrada”, debido a lo siguiente: 1) El Plano perimétrico (PP01) y la memoria descriptiva corresponden a un área distinta a la solicitada por “la Administrada”, por lo cual, no constituye prueba nueva porque la finalidad del recurso de reconsideración está orientada a la revisión del acto emitido y no a la reformulación de lo solicitado; y 2) la copia del D.N.I de “la Administrada” obra en el Expediente al momento de emitirse la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI y no constituye nueva prueba que modifique lo resuelto.

23. Que, debe precisarse que “la SBN” no es la propietaria del área de 6 073,74 m² (81,21% de “el predio”), sino el Estado, quien está representado por “la SBN” en el ejercicio de la titularidad del derecho de propiedad, conforme a la primera inscripción de dominio realizada en virtud de la Resolución N° 092-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2019, respecto al terreno eriazado de 36 748,15 m², ubicado al Sureste del Centro Poblado Rural Rinconada Alta de Puruhuyay, Sector A, altura del límite distrital entre Lurín y Pachacamac, distrito Lurín, provincia y departamento de Lima, la cual obra inscrita en la partida N° 14297238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral IX-Sede Lima y en el CUS N° 132483. Por tanto, se considera que “la SDDI” señaló la extensión y porcentaje del área de libre disponibilidad del Estado.

24. Que, respecto al extremo recaído en la extensión de “el predio”, que “la Administrada” sostiene que “la SDDI” no habría señalado la extensión del área de ocupación incipiente y que según la imagen histórica se refiere a un área techada, teniendo en consideración que tiene constancia de posesión por el área de 5 000,00 m², lo cual, le causa incertidumbre y habría causado vulneración al derecho de motivación de las resoluciones judiciales.

25. Que, es oportuno destacar que, la Resolución N° 0006-2021/SBN de fecha 15 de enero de 2021, se emitió con el objeto de evitar el riesgo de contagio de la COVID-

19 y la protección del personal involucrado en las funciones de “la SBN”; en dicha Resolución se dispuso que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de disposición u otros, continúen siendo reemplazadas 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 “el predio”, lo que también fue previsto en la Octava Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”.

26. Que, la utilización de dichos instrumentos tecnológicos permite que se constituyan en medios probatorios para sustentar los actos de disposición de predios de libre disponibilidad del Estado. Ahora bien, debe tenerse presente que el numeral 189.2, artículo 189⁹ de “el Reglamento” y el numeral 6.4¹⁰ de “la Directiva”, disponen que de encontrar alguna observación en la documentación presentada, requerirá al administrado la subsanación correspondiente, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, el cual puede ser prorrogado a solicitud del administrado, y que si transcurrido el plazo concedido, no se efectuara la subsanación, “la SDDI” declarará inadmisibles la solicitud y concluye el procedimiento.

27. Que, al respecto, debe considerarse la evaluación formal y sustantiva fueron realizadas sobre estos requisitos, las cuales obran en el Informe Preliminar N° 00100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2022 (folio 28), en donde determinó que “el predio”, es de naturaleza eriaza, constituye una ladera de cerro de pendiente moderada, no presenta delimitación física, en la condición de ocupado por una lotización con áreas cercadas de diversas dimensiones y ubicados de forma desordenada, con indicios de ocupación el año 2009 sobre aproximadamente el 1% del predio, e incremento de la ocupación a partir del año 2016. Análisis sustentado en imágenes de satélite del Google Earth”.

28. Que, no obstante, deben compararse dichas imágenes para determinar si de la evaluación de los documentos presentados por “la Administrada”, se determina el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”. Es así, que revisada la Constancia de posesión del 29 de mayo de 1991, emitida por el Alcalde del Concejo Distrital de Lurín (folio 13) y Constancia de vivienda del 10 de junio de 1991 (folio 14); las cuales indican que “el predio” tiene la extensión de 5 000,00 m² y el último documento, señala que se cultivan frutas y caña; pero no demuestran que se encuentre delimitado. Asimismo, respecto a la imagen de Google

9 “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”.

10 “6.4 Evaluación formal de la solicitud

La SDDI o la que haga sus veces evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita la aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, formulando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

La SDDI o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado(a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

Earth del 4 de junio de 2009, se advierte sólo un pequeño espacio de ocupación efectiva frente a la mayor parte de “el predio”, que es de naturaleza eriaza.

29. Que, la Constancia de Vivienda del 29 de mayo de 1991 (folio 15), emitida por la Comisión de Desarrollo Urbano y Asentamientos Humanos y Centros Poblados Rurales; la Constancia de posesión y notificación del 3 de octubre de 1995, emitida por el Presidente de la Junta de Usuarios Lurín-Chilca, señalan que “el predio” tiene la extensión de 4 890,00 m², pero tampoco demuestran que “el predio” se encuentre delimitado. Confrontadas con la imagen de Google Earth del 4 de junio de 2009, no revelan que se trate de una posesión sobre la mayor parte de “el predio”, el cual se encuentra en estado eriazo.

30. Que, el Certificado de Zonificación y Vías N° D000503-2021-MML-GDU-SPHU del 20 de mayo de 2021, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas-GDU, indica que “el predio” tiene la extensión de 8 479,20 m² (0.84792 ha) y que no determina el límite de propiedad. Por tanto, no demuestra la delimitación de “el predio” y que éste no se encontrara como eriazo antes del 25 de noviembre de 2010, de acuerdo a lo señalado en la imagen de Google Earth del 4 de junio de 2009.

31. Que, sin perjuicio de la acción supervisión y verificación de veracidad de los documentos presentados, se advierte que “la Administrada” incumple con el requisito de acreditar la delimitación de “el predio” y frente a la imagen de Google Earth del 4 de junio de 2009, no demuestra que hubiera destinado la mayor parte de “el predio” a fines de vivienda y actividades agrícolas desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”. En consecuencia, basta que se incumpla uno de los requisitos para que se declare la improcedencia de la solicitud de venta directa; siendo innecesario solicitar una aclaración, precisión o reformulación de la solicitud de venta directa.

32. Que, “la Administrada” cita diversas sentencias emitidas por el Tribunal Constitucional, a través de las cuales se concluye que deben respetarse y protegerse todos los derechos comprendidos en el proceso (STC 7289-2005-AA/TC). Es así, que “la Administrada” sostiene es un derecho de los justiciables obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones propuestas, conforme a lo señalado en la STC 8125-2005-PH/TC y que el incumplimiento total de dicha obligación, es decir, dejar sin contestar las pretensiones o desviar la decisión del marco del debate judicial genera indefensión y constituye una vulneración al derecho de tutela jurisdiccional y al derecho a la motivación sustantiva conforme a la STC 04295-2007-PHC/TC. Asimismo, cita los supuestos cuando existe limitación al derecho de motivación, de acuerdo a la Sentencia recaída en el Expediente N° 3943-2006-PA/TC: 1) Inexistencia de motivación o motivación aparente; 2) falta de motivación interna del razonamiento; 3) deficiencias en motivación externa y justificación de las premisas; y 4) motivación insuficiente e incongruente.

33. Que, analizada la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que se ha respetado la garantía del debido procedimiento porque “la SDDI” ha procurado

conservar la solicitud de venta directa de “la Administrada”, cuando evaluó la antigüedad del derecho de posesión y “la Resolución impugnada”, determinando que los medios probatorios presentados como nueva prueba, no sustentaban la necesidad de cambiar la decisión adoptada por “la SDDI”.

34. Que, respecto a la inexistencia de motivación o motivación aparente, debe indicarse que revisada la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI y “la Resolución impugnada”, se evidencia que se pronuncian sobre los requisitos exigidos en el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”, para lo cual, recurrió a las imágenes de Google Earth desde el 4 de junio de 2009 al 22 de enero de 2021, las cuales revelan la ocupación progresiva de “el predio”. Es decir, no basta acreditar sólo la posesión, sino la delimitación y el destino efectivo de la mayor de “el predio” a las actividades previstas en la causal, antes del 25 de noviembre de 2010.

35. Que, “la Administrada” señala que “la SDDI” no se pronuncia sobre el área de la imagen histórica y que no debería interpretarse la norma en relación al área techada, porque constituye un despropósito en su aplicación e interpretación. A este cuestionamiento, debe indicarse que “la SDDI” se basó en los documentos técnicos proporcionados por “la Administrada” para determinar las imágenes de “el predio”, como se evidencia en los numerales I y III del Informe Preliminar N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI, sobre las cuales determinó que antes del 25 de noviembre de 2010, “el predio” se encontraba como eriazos y no estaba delimitado, frente a lo cual, resultaba innecesario requerir una reformulación del área, como luego, presentó “la Administrada” a través de su recurso de reconsideración. Cabe añadir que “la SDDI” a través del Informe, se pronunció sobre el área solicitada de “el predio” en el transcurso del período 2009 a 2021, de la cual, estableció los porcentajes de libre disponibilidad y de propiedad de terceros. Es decir, no se limitó al área techada, sino que evaluó todo “el predio”. El Informe citado, sustentó la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI. Es decir, la reformulación, aclaración o precisión del área no podrían enervar o cambiar la ausencia de delimitación y el destino de “el predio”, a las actividades señaladas en las Constancias presentadas, ya que éste era eriazos, lo cual no implica una falta de motivación o motivación aparente, defectuosa o incongruente. En ese sentido, ambas Resoluciones se encuentran conforme a ley, al no evidenciarse infracción a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias y defecto u omisión de alguno de los requisitos de validez, como el defecto en la motivación.

36. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto el 29 de abril de 2022 (S.I. N° 11679-2022), contra la Resolución N° 0246-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 25 de marzo de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”, al no haberse evidenciado las causales de nulidad invocadas, previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10° del “T.U.O de la LPAG”, de acuerdo a los fundamentos expresados, resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y documentos presentados por “la Administrada”, dando por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “T.U.O de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “T.U.O de la LPAG”, y;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **ESMERALDA CARRERA GOVEA**, presidente del Centro Poblado Rural Alta de Purahuay Virgen del Carmen, contra la Resolución N° 0246-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 25 de marzo de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022, por los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- COMUNICAR la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión, para las acciones de supervisión de su competencia.

Artículo 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

Artículo 4°- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Especialista en bienes estatales III

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00222-2022/SBN-DGPE

PARA : **HÉCTOR MANUEL CHÁVEZ ARENAS**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

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

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) Memorándum N° 01516-2022/SBN-DGPE-SDDI
b) Memorándum N° 01985-2022/SBN-DGPE-SDDI
c) S.I. N° 11679-2022
d) Expediente N° 1422-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 8 de junio 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-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación presentado el 29 de abril de 2022 (S.I. N° 11679-2022), por la administrada **ESMERALDA CARRERA GOVEA**, presidente del Centro Poblado Rural Alta de Puruhuay Virgen del Carmen, contra la Resolución N° 0246-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 25 de marzo de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del área de 0,749174 ha (7 491,74 m²), ubicada en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio").

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Que, a través del Memorándum N° 01516-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 5 de mayo de 2022, "la "SDDI" remitió el escrito y anexos presentados por la administrada **ESMERALDA CARRERA GOVEA** (en adelante "la Administrada"), presidente del Centro Poblado Rural Alta de Puruhuay Virgen del Carmen; así como el Expediente N° 1422-2021/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de "la DGPE".
- 1.2. Que, revisado el Expediente N° 1422-2021/SBNSDDI, se advierte que mediante escrito del 14 de marzo de 2022 (S.I. N° 07687-2022), Flavio Ernesto Castro Horny y otros, presentaron oposición a la solicitud de "la Administrada". Señalan entre otros aspectos, la existencia de actos fraudulentos en perjuicio de "la SBN". Cabe señalar que la oposición debe ser interpuesta dentro del procedimiento y con la conformidad del titular de la Entidad; es decir cuando la solicitud de venta se encuentre en trámite; y una vez, efectuada la publicación del extracto de la solicitud del administrado y dentro del plazo no mayor de diez (10) días, con conocimiento del mismo, quien de estimarlo conveniente, presente descargo, según lo dispuesto en los artículos 224° y 226° de "el Reglamento" en concordancia con lo dispuesto en los numerales 6.8, 6.13 y 6.15 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 7 de enero de 2022 (en adelante, "la Directiva"). Sin embargo, se advierte que dicho escrito fue presentado cuando ya estaba culminado el procedimiento de venta directa mediante la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de "la Administrada", y por tanto, la oposición no habría cambiado la decisión adoptada por "la SDDI", pero no perjudica su evaluación por la

Subdirección de Supervisión (en adelante, "la SDS"). En consecuencia, "la SDDI" señala con Memorándum N° 01985-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2022, que ha derivado el citado escrito a "la SDS" con Memorándum N° 01972-2022/SBN-DGPE-SDDI y Oficio N° 01891-2022/SBN-DGPE-SDDI a los Administrados, para las acciones y atención que correspondieran a su competencia, conforme a lo dispuesto en el inciso 3, artículo 86° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, modificado por Ley N° 31465 (en adelante, "T.U.O de la LPAG").

II. **ANÁLISIS:**

De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"

- 2.1. Que, a través de escrito presentado el 29 de abril de 2022 (S.I. N° 11679-2022), "la Administrada" interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0246-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 25 de marzo de 2022 (en adelante "la Resolución impugnada"), que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio".
- 2.2. Que, "la Administrada" solicita que se declare la nulidad, porque considera que cumple con los requisitos; la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI no determina si el área solicitada se refiere a "el predio" o a las 0.607374 ha correspondientes a la partida N° 14297238 que son de propiedad de "la SBN", ni señala a cuánto corresponde esta área, que la imagen histórica refiere a un área techada, teniendo en consideración que tiene constancia de posesión por el área de 5 000,00 m², lo cual, le causa incertidumbre y habría causado vulneración al derecho de motivación de las resoluciones judiciales. No adjunta documentos. El escrito de apelación está dividido en petitorio, fundamentos de hecho y de derecho.
- 2.3. Que, al respecto cabe señalar que, el inciso 1 del artículo 124^{o1} del "T.U.O de la LPAG", prescribe que todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener los nombres y apellidos completos, domicilio y número del Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.
- 2.4. Que, constituyen requisitos del escrito del recurso de impugnación, señalar el acto que se recurre y cumplir los demás requisitos previstos en el artículo 124° del "T.U.O de la LPAG", conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo². De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 1422-2021/SBNSDDI y, del recurso de apelación presentado el 29 de abril de 2022 (S.I. N° 11679-2022), se tiene que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del "T.U.O de la LPAG", en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.

¹Artículo 124.- Requisitos de los escritos

Todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener lo siguiente:

1. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado, y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.
2. La expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando le sea posible, los de derecho.
3. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.
4. La indicación del órgano, la entidad o la autoridad a la cual es dirigida, entendiéndose por tal, en lo posible, a la autoridad de grado más cercano al usuario, según la jerarquía, con competencia para conocerlo y resolverlo.
5. La dirección del lugar donde se desea recibir las notificaciones del procedimiento, cuando sea diferente al domicilio real expuesto en virtud del numeral 1. Este señalamiento de domicilio surte sus efectos desde su indicación y es presumido subsistente, mientras no sea comunicado expresamente su cambio.
6. La relación de los documentos y anexos que acompaña, indicados en el TUPA.
7. La identificación del expediente de la materia, tratándose de procedimientos ya iniciados.
(Texto según el artículo 113 de la Ley N° 27444)".

²Artículo 221.- Requisitos del recurso

El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124.

(Texto según el artículo 211 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272)".

- 2.5. Que, el artículo 220° del "T.U.O de la LPAG", estipula 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del mencionado cuerpo normativo, dispone que el plazo para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.6. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "T.U.O 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 "T.U.O de la LPAG", debido a que "la Administrada" fue notificada con fecha 11 de abril de 2022, a través de su abogado Pablo Vásquez Yesquén, conforme al domicilio procesal señalado en su escrito del 30 de noviembre de 2021 (S.I. N° 30973-2021). Por ello, el plazo de quince (15) días hábiles para interponer recurso de apelación se computa desde el 12 de abril hasta el 4 de mayo de 2022 y, en ese sentido, "la Administrada" presentó su recurso de apelación el 29 de abril de 2022 (S.I. N° 11679-2022), dentro del plazo mencionado.

Análisis del recurso de apelación de "la Administrada"

- 2.7. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes disponen; por lo cual, según lo prescrito en el numeral 1 del artículo 3° del "T.U.O de la LPAG", la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el "el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado.
- 2.8. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de "el Reglamento", "la SBN" sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia³.
- 2.9. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento", respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud⁴.
- 2.10. 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 entidad sobre "el predio", su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable⁵.

³ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia".

⁴ "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".

⁵ "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

- 2.11. Respecto al argumento del numeral 2.2).- "La Administrada" solicita que se declare la nulidad, porque considera que cumple con los requisitos y que no se habría requerido la aclaración para brindar una atención adecuada; la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI no determina si el área solicitada se refiere a "el predio" o a las 0.607374 ha correspondientes a la partida N° 14297238 que son de propiedad de "la SBN", ni señala a cuánto corresponde esta área, que la imagen histórica refiere a un área techada, teniendo en consideración que tiene constancia de posesión por el área de 5 000,00 m², lo cual, le causa incertidumbre y habría causado vulneración al derecho de motivación de las resoluciones judiciales, incurriendo en las causales de nulidad previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10° del "T.U.O de la LPAG".
- 2.12. Que, en relación a este argumento, debe indicarse que la causal invocada por "la Administrada" es la establecida en el numeral 222.3, artículo 222⁶⁶ de "el Reglamento", que prevé los requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** Que "el predio" se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal" y que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 2.13. Que, de la revisión del Expediente N° 1422-2022/SBNSDDI, se advierte que "la Administrada" solicitó la venta directa de "el predio" según la causal establecida en el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento", mediante el escrito del 30 de noviembre de 2021 (S.I. N° 30973-2021), en donde señala que "el predio" tiene la extensión de 0,749174 ha (7 491,74 m²). Lo mismo ocurre con la documentación técnica adjunta a su escrito, como el Plano Perimétrico de diciembre de 2020 (folio 6); Plano de Ubicación y Localización de enero de 2021 (folios 7 y 8); Plano Perimétrico-Ubicación de enero de 2021 (folio 9); y la Memoria descriptiva de enero de 2021 (folio 10). Asimismo, el Certificado de Búsqueda Catastral del 28 de enero de 2021, emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, señala que "el predio" cuenta con área de 7 491,74 m², lo cual guarda coherencia con los documentos técnicos citados. Ahora bien, "la Administrada" presentó la Constancia de posesión del 29 de mayo de 1991, emitida por el Alcalde del Concejo Distrital de Lurín (folio 13); Constancia de vivienda del 10 de junio de 1991 (folio 14); los cuales indican que "el predio" tiene la extensión de 5 000,00 m². En cambio, la Constancia de Vivienda del 29 de mayo de 1991 (folio 15), emitida por la Comisión de Desarrollo Urbano y Asentamientos Humanos y Centros Poblados Rurales; la Constancia de posesión y notificación del 3 de octubre de 1995, emitida por el Presidente de la Junta de Usuarios Lurín-Chilca, señalan que "el predio" tiene la extensión de 4 890,00 m². Los documentos descritos fueron emitidos a favor de Luis Antonio Carrera Govea. Por otra parte, el Certificado de Zonificación y Vías N° D000503-2021-MML-GDU-SPHU del 20 de mayo de 2021, emitido por la Subgerencia

legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento".

⁶⁶ **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...).

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".

de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas-GDU, indica que "el predio" tiene la extensión de 8 479,20 m² (0.84792 ha) y que no determina el límite de propiedad. Este documento fue emitido a favor de "la Administrada".

- 2.14. Que, dicha petición fue evaluada mediante Informe Preliminar N° 00100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2022 (folio 28), el cual concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: **a)** "El predio", se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 6 073,74 m² (81,21%) en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 14297238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral IX-Sede Lima y anotado en el SINABIP con Código CUS 132483 y área restante de 1 408,00 m² (18.79%) en propiedad de terceros; **b)** la Constancia de posesión de fecha 29 de mayo de 1991 y constancia de vivienda de fecha 10 de junio de 1991 a favor de Luis Antonio Carrera Govea de un terreno de área de 5 000,00 m² discrepa del área solicitada y carece de información técnica suficiente para determinar la correspondencia con "el predio"; y **c)** "el predio", es de naturaleza eriaza, constituye una ladera de cerro de pendiente moderada, no presenta delimitación física, en la condición de ocupado por una lotización con áreas cercadas de diversas dimensiones y ubicados de forma desordenada, con indicios de ocupación el año 2009 sobre aproximadamente el 1% del predio, e incremento de la ocupación a partir del año 2016. Análisis sustentado en imágenes de satélite del Google Earth".
- 2.15. Que, de lo expuesto, se evidencia que "la Administrada" solicitó en forma expresa la venta de "el predio" con la extensión de 0,749174 ha (7 491,74 m²). Asimismo, en los numerales 3.10 y 3.11 del Informe Brigada N° 00119-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022 (folio 34), "la SDDI" indicó en forma respectiva, que el área restante de 1 408,00 m² (18.79%), era propiedad de terceros y por ello, no tiene competencia para evaluar actos de disposición sobre dicha área; en cambio, procedió a evaluar el área de 6 073,74 m² (81,21%), ubicada en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 14297238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral IX-Sede Lima y anotado en el SINABIP con CUS N° 132483. De lo expuesto, se establece que "la SDDI" se pronunció respecto al área de 6 073,74 m² (81,21% de "el predio"), por constituir un área de libre disponibilidad del Estado. Asimismo, se emitió el Informe Técnico Legal N° 0113-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022 (folio 36), concluyó que "el predio" tiene un porcentaje 18.79% que constituye propiedad privada y sólo el 81,21% corresponde al dominio privado del Estado, representado por "la SBN", sin embargo, al evaluarse las imágenes satelitales comprendidas entre el 4 de junio de 2009 hasta el 1 de febrero de 2015, "la SDDI" determinó que "el predio" se encontraba desocupado, salvo la ocupación incipiente menor al 1% del área solicitada y que a partir del año 2016 advirtió un incremento disperso de la ocupación hasta la imagen del 22 de enero de 2021, por lo cual, debía declararse improcedente lo solicitado. Estos Informes fueron el sustento de la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI, que declaró la improcedencia de la solicitud de "la Administrada".
- 2.16. Que, mediante escritos presentados el 15 de marzo de 2022 (S.I. Nros 07782, 07784 y 07828-2022, a folios 68 a 123), "la Administrada" interpone recurso de reconsideración contra la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI y reformula el área de "el predio" a 5 000,00 m²; reiterando que ejerce posesión desde mayo de 1991 y adjunta documentos como nueva prueba.
- 2.17. Que, "la Resolución impugnada" desestimó el recurso de reconsideración presentado por "la Administrada", debido a lo siguiente: 1) El Plano perimétrico (PP01) y la memoria descriptiva corresponden a un área distinta a la solicitada por "la Administrada", por lo cual, no constituye prueba nueva porque la finalidad del recurso de reconsideración está orientada a la revisión del acto emitido y no a la reformulación de lo solicitado; y 2) la copia del D.N.I de "la Administrada" obra en el Expediente al momento de emitirse la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI y no constituye nueva prueba que modifique lo resuelto.

- 2.18. Que, debe precisarse que "la SBN" no es la propietaria del área de 6 073,74 m² (81,21% de "el predio"), sino el Estado, quien está representado por "la SBN" en el ejercicio de la titularidad del derecho de propiedad, conforme a la primera inscripción de dominio realizada en virtud de la Resolución N° 092-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2019, respecto al terreno eriazo de 36 748,15 m², ubicado al Sureste del Centro Poblado Rural Rinconada Alta de Puruhuay, Sector A, altura del límite distrital entre Lurín y Pachacamac, distrito Lurín, provincia y departamento de Lima, la cual obra inscrita en la partida N° 14297238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral IX-Sede Lima y en el CUS N° 132483. Por tanto, se considera que "la SDDI" señaló la extensión y porcentaje del área de libre disponibilidad del Estado.
- 2.19. Que, respecto al extremo recaído en la extensión de "el predio", que "la Administrada" sostiene que "la SDDI" no habría señalado la extensión del área de ocupación incipiente y que según la imagen histórica se refiere a un área techada, teniendo en consideración que tiene constancia de posesión por el área de 5 000,00 m², lo cual, le causa incertidumbre y habría causado vulneración al derecho de motivación de las resoluciones judiciales.
- 2.20. Que, es oportuno destacar que, la Resolución N° 0006-2021/SBN de fecha 15 de enero de 2021, se emitió con el objeto de evitar el riesgo de contagio de la COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones de "la SBN"; en dicha Resolución se dispuso que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de disposición u otros, continúen siendo reemplazadas 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 "el predio", lo que también fue previsto en la Octava Disposición Complementaria Final de "el Reglamento".
- 2.21. Que, la utilización de dichos instrumentos tecnológicos permite que se constituyan en medios probatorios para sustentar los actos de disposición de predios de libre disponibilidad del Estado. Ahora bien, debe tenerse presente que el numeral 189.2, artículo 189⁷ de "el Reglamento" y el numeral 6.4⁸ de "la Directiva", disponen que de encontrar alguna observación en la documentación presentada, requerirá al administrado la subsanación correspondiente, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, el cual puede ser prorrogado a solicitud del administrado, y que si transcurrido el plazo concedido, no se efectuara la subsanación, "la SDDI" declarará inadmisibles la solicitud y concluye el procedimiento.
- 2.22. Que, al respecto, debe considerarse la evaluación formal y sustantiva fueron realizadas sobre estos requisitos, las cuales obran en el Informe Preliminar N° 00100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2022 (folio 28), en donde determinó que "el predio", es de naturaleza eriaza, constituye una ladera de cerro de pendiente moderada, no presenta delimitación física, en la condición de ocupado por una lotización con áreas cercadas de diversas dimensiones y ubicados de forma

⁷ **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".

⁸ **6.4 Evaluación formal de la solicitud**

La SDDI o la que haga sus veces evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita la aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, formulando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

La SDDI o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado(a) antes de su vencimiento. Vencido

dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento".

desordenada, con indicios de ocupación el año 2009 sobre aproximadamente el 1% del predio, e incremento de la ocupación a partir del año 2016. Análisis sustentado en imágenes de satélite del Google Earth".

- 2.23. Que, no obstante, deben compararse dichas imágenes para determinar si de la evaluación de los documentos presentados por "la Administrada", se determina el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento". Es así, que revisada la Constancia de posesión del 29 de mayo de 1991, emitida por el Alcalde del Concejo Distrital de Lurín (folio 13) y Constancia de vivienda del 10 de junio de 1991 (folio 14); las cuales indican que "el predio" tiene la extensión de 5 000,00 m² y el último documento, señala que se cultivan frutas y caña; pero no demuestran que se encuentre delimitado. Asimismo, respecto a la imagen de Google Earth del 4 de junio de 2009, se advierte sólo un pequeño espacio de ocupación efectiva frente a la mayor parte de "el predio", que es de naturaleza eriaza.
- 2.24. Que, la Constancia de Vivienda del 29 de mayo de 1991 (folio 15), emitida por la Comisión de Desarrollo Urbano y Asentamientos Humanos y Centros Poblados Rurales; la Constancia de posesión y notificación del 3 de octubre de 1995, emitida por el Presidente de la Junta de Usuarios Lurín-Chilca, señalan que "el predio" tiene la extensión de 4 890,00 m², pero tampoco demuestran que "el predio" se encuentre delimitado. Confrontadas con la imagen de Google Earth del 4 de junio de 2009, no revelan que se trate de una posesión sobre la mayor parte de "el predio", el cual se encuentra en estado eriazo.
- 2.25. Que, el Certificado de Zonificación y Vías N° D000503-2021-MML-GDU-SPHU del 20 de mayo de 2021, emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas-GDU, indica que "el predio" tiene la extensión de 8 479,20 m² (0.84792 ha) y que no determina el límite de propiedad. Por tanto, no demuestra la delimitación de "el predio" y que éste no se encontrara como eriazo antes del 25 de noviembre de 2010, de acuerdo a lo señalado en la imagen de Google Earth del 4 de junio de 2009.
- 2.26. Que, sin perjuicio de la acción supervisión y verificación de veracidad de los documentos presentados, se advierte que "la Administrada" incumple con el requisito de acreditar la delimitación de "el predio" y frente a la imagen de Google Earth del 4 de junio de 2009, no demuestra que hubiera destinado la mayor parte de "el predio" a fines de vivienda y actividades agrícolas desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal". En consecuencia, basta que se incumpla uno de los requisitos para que se declare la improcedencia de la solicitud de venta directa; siendo innecesario solicitar una aclaración, precisión o reformulación de la solicitud de venta directa.
- 2.27. Que, "la Administrada" cita diversas sentencias emitidas por el Tribunal Constitucional, a través de las cuales se concluye que deben respetarse y protegerse todos los derechos comprendidos en el proceso (STC 7289-2005-AA/TC). Es así, que "la Administrada" sostiene es un derecho de los justiciables obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones propuestas, conforme a lo señalado en la STC 8125-2005-PH/TC y que el incumplimiento total de dicha obligación, es decir, dejar sin contestar las pretensiones o desviar la decisión del marco del debate judicial genera indefensión y constituye una vulneración al derecho de tutela jurisdiccional y al derecho a la motivación sustantiva conforme a la STC 04295-2007-PHC/TC. Asimismo, cita los supuestos cuando existe limitación al derecho de motivación, de acuerdo a la Sentencia recaída en el Expediente N° 3943-2006-PA/TC: 1) Inexistencia de motivación o motivación aparente; 2) falta de motivación interna del razonamiento; 3) deficiencias en motivación externa y justificación de las premisas; y 4) motivación insuficiente e incongruente.

- 2.28. Que, analizada la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que se ha respetado la garantía del debido procedimiento porque "la SDDI" ha procurado conservar la solicitud de venta directa de "la Administrada", cuando evaluó la antigüedad del derecho de posesión y "la Resolución impugnada", determinando que los medios probatorios presentados como nueva prueba, no sustentaban la necesidad de cambiar la decisión adoptada por "la SDDI".
- 2.29. Que, respecto a la inexistencia de motivación o motivación aparente, debe indicarse que revisada la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI y "la Resolución impugnada", se evidencia que se pronuncian sobre los requisitos exigidos en el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento", para lo cual, recurrió a las imágenes de Google Earth desde el 4 de junio de 2009 al 22 de enero de 2021, las cuales revelan la ocupación progresiva de "el predio". Es decir, no basta acreditar sólo la posesión, sino la delimitación y el destino efectivo de la mayor de "el predio" a las actividades previstas en la causal, antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2.30. Que, "la Administrada" señala que "la SDDI" no se pronuncia sobre el área de la imagen histórica y que no debería interpretarse la norma en relación al área techada, porque constituye un despropósito en su aplicación e interpretación. A este cuestionamiento, debe indicarse que "la SDDI" se basó en los documentos técnicos proporcionados por "la Administrada" para determinar las imágenes de "el predio", como se evidencia en los numerales I y III del Informe Preliminar N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI, sobre las cuales determinó que antes del 25 de noviembre de 2010, "el predio" se encontraba como eriazo y no estaba delimitado, frente a lo cual, resultaba innecesario requerir una reformulación del área, como luego, presentó "la Administrada" a través de su recurso de reconsideración. Cabe añadir que "la SDDI" a través del Informe, se pronunció sobre el área solicitada de "el predio" en el transcurso del período 2009 a 2021, de la cual, estableció los porcentajes de libre disponibilidad y de propiedad de terceros. Es decir, no se limitó al área techada, sino que evaluó todo "el predio". El Informe citado, sustentó la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI. Es decir, la reformulación, aclaración o precisión del área no podrían enervar o cambiar la ausencia de delimitación y el destino de "el predio", a las actividades señaladas en las Constancias presentadas, ya que éste era eriazo, lo cual no implica una falta de motivación o motivación aparente, defectuosa o incongruente. En ese sentido, ambas Resoluciones se encuentran conforme a ley, al no evidenciarse infracción a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias y defecto u omisión de alguno de los requisitos de validez, como el defecto en la motivación.
- 2.31. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto el 29 de abril de 2022 (S.I. N° 11679-2022), contra la Resolución N° 0246-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 25 de marzo de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio", al no haberse evidenciado las causales de nulidad invocadas, previstas en los incisos 1 y 2 del artículo 10° del "T.U.O de la LPAG", de acuerdo a los fundamentos expresados, resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y documentos presentados por "la Administrada", dando por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la administrada **ESMERALDA CARRERA GOVEA**, presidente del Centro Poblado Rural Alta de Puruhuyay Virgen del Carmen, contra la Resolución N° 0246-2022/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 25 de marzo de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución N° 0100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2022, por los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIONES:

- 4.1. **COMUNICAR** la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión, para las acciones de supervisión de su competencia.
- 4.2. **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.
- 4.3. **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 08/06/2022 08:11:44-0500

Especialista en bienes estatales III

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

 Firmado digitalmente por:
CHAVEZ ARENAS Hector Manuel FAU
20131057823 hard
Fecha: 08/06/2022 08:17:46-0500

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I N° 16.2.2