

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0117-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 30 de septiembre de 2022

**VISTO:**

El expediente N° 575-2022/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por la ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO CORONEL FRANCISCO BOLOGNESI representada por el señor AGUSTÍN FAUSTO ZAMBRANO ABAT, contra la Resolución N° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de los predios con continuidad física denominados “Lote 1” de 7.9498 ha (79498.00 m2) y “Lote 2” de 1.7594 (17 594.00 m2), ubicados en el Fundo San Rafael del distrito y provincia de Huaraz, departamento de Ancash (en adelante “los predios”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley N° 29151”); el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

---

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

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

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50 y 51 del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 i) del artículo 31 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° 03376-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2022, la “SDDI” remitió el escrito presentado por el señor AGUSTÍN FAUSTO ZAMBRANO ABAT en representación de la ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO CORONEL FRANCISCO BOLOGNESI (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 19 de setiembre de 2022 (S.I. N° 24664-2022), “el recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022 (en adelante “Resolución impugnada”), que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa sobre “los predios”, bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

5.1. En el punto 13 de la Resolución N° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI se indica que la solicitud de venta directa “no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) y 4) del artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151” y en el punto 12 se indica que “no cumple con el presupuesto exigido para las causales posesorias referidas al ejercicio de la posesión anterior al 24 de noviembre de 2010”.

5.2. La Ley N° 29151 y su Reglamento es aplicable a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos, así está previsto en el artículo 103 de la Constitución Política del Perú. El artículo III del Título Preliminar del Código Civil acoge el principio e la irretroactividad de la Ley.

5.3. El recurrente indica que el acto posesorio sobre el área disponible del predio 1, de 79,196.28 m2 se inició el 28 de diciembre de 2014 y a la fecha del 25 de octubre de 2016 ya habían presentado ante la SBN un expediente de venta directa de dicho predio (Exp. 29300), en tal sentido su pedido es anterior a la dación de los Decretos Supremos Nros. 019-2019-VIVIENDA y 008-2021-VIVIENDA.

5.4. Señala que no se debe condicionar que la posesión sea antes del “25 de noviembre de 2010”, pues dicho criterio sólo puede ser aplicable legalmente a las peticiones de venta directa efectuadas a partir del año 2019 y 2021

6. Que, el artículo 220<sup>3</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que el

---

<sup>3</sup> Artículo 220.- Recurso de apelación

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.

7. 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, respecto a la “Resolución impugnada”, a través de la Notificación N° 2532-2022/SBN-GG-UTD del 24 de agosto de 2022, se tramitó su notificación; sin embargo, se advierte que no se ha brindado el acuse de recibo o cargo de recepción; razón por la cual, corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, en aplicación del numeral 27.2 del artículo 27° del TUO de la Ley 27444”. En ese marco legal, la notificación de “la Resolución impugnada”, surtirá sus efectos a partir del 19 de setiembre del 2022, fecha en la que interpuso recurso de apelación.

### **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, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222 de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “Directiva N° DIR00002-2022/SBN”);

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 que la entidad emita 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 entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud<sup>4</sup>;

---

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.

#### **<sup>4</sup> 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”.

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 entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>5</sup>; los resultados de la calificación se plasman en el informe; 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, asimismo, los numerales 6.7.1, 6.7.2 y 6.7.3 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 7 de enero de 2022 (en adelante, “la Directiva”), el cual dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica la “SDDI” procede a verificar el derecho de propiedad del Estado sobre el predio, su libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal y el marco legal aplicable, cuyo resultado de plasma en un informe y si este informe concluye que se incumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

### Sobre la calidad de “los predios”

13. Que, visto el Expediente N° 575-2022/SBNSDDI, como parte de la etapa de calificación, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 01010-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2022, y determinó respecto de “los predios” lo siguiente:

“(…)

4.1 “Los predios” se encuentran comprendido en tres (03) áreas con antecedente registral de la Oficina Registral de Huaraz, según detalle siguiente:

PREDIO	CUS	Titular	Partida	Área (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )	(%)	(%)
							Acumulado
PREDIO 1	52450	Estado - SBN	11059860	79196.28	79447.60	99.68	100.00
	52450*	Estado - SBN	11059860				
	-*	Sociedad Agrícola de interés Social Mariscal Toribio de Luzuriaga	07110538	251.32	0.32		
PREDIO 2	-	Gobierno Regional de Ancash	07006407	17894.59	17894.59	100.00	100.00

4.9 El “área disponible” es un terreno de naturaleza eriaza, de topografía accidentada y fuerte pendiente, parcialmente ocupado por módulos de vivienda en 5% aproximadamente del área total, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, en su interior se observa caminos de herradura, parcelas agrícolas y quebraba seca. **Los indicios de ocupación son posteriores al 19/08/2013, concordante con lo declarado por “la administrada”.** Análisis

#### <sup>5</sup> 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.

sustentado en las imágenes satelitales y Ficha Técnica N° 2478- 2016/SBN-DGPE-SDS.(el subrayado y resaltado es nuestro)  
(...)"

**14.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación, mediante el Informe de Brigada N° 00712-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, la "SDDI" evaluó la documentación técnica de "los predios", determinando lo siguiente:

"(...)

3.9. Por lo antes expuesto al haberse determinado que, el "Predio 2" se encuentra inscrito a favor del **Gobierno Regional de Ancash**; corresponde indicar que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre esta área, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el numeral 3.6 del presente informe.

3.10. Por otro lado, en cuanto al "Predio 1", se advirtió que 79 196,28 m<sup>2</sup> (99,68%) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11059860; asimismo, 251,32 m<sup>2</sup> (0,32%) recaen en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la **Sociedad Agrícola de Interés Social Mariscal Toribio de Luzuriaga** en la partida registral N° 07110538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz; y a su vez, presenta superposición gráfica registral con la referida partida registral N° 11059860; considerando lo descrito en el artículo 95.3 de "el Reglamento", se procederá a evaluar la solicitud de "la Asociación" teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de "el Reglamento", las que establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, los que se detallan a continuación:

i) Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante "primer requisito"); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante "segundo requisito") ii)

Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante "primer requisito"); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante "segundo requisito").

3.11. En el presente caso, "**la Asociación**" **manifiesta ejercer posesión desde el 28 de diciembre del 2014**; por lo que, no se cumple con el presupuesto exigido para las causales posesorias referido al ejercicio de la posesión anterior al 25 de noviembre del 2010; ello aunado a lo advertido en el ítem vii) del numeral 3.8 del presente informe, en el que se detalla que según las imágenes satelitales del Google Earth, el 04 de julio del 2010 no existe delimitación física que restrinja el acceso a terceros; en condición de desocupado, situación que se mantiene hasta el 19 de agosto del 2013; y, que posteriormente, el 26 de julio del 2016 se advierte indicios de ocupación (1%) por su lado norte, que finalmente en junio del 2022 ostentarían un incremento de la ocupación por módulos dispersos, de tipo vivienda, representando aproximadamente un 5% de "el área disponible"; situación que se ratifica con la inspección realizada a un área de mayor extensión, por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 27 de setiembre del 2018, asociada al CUS N° 52450, recogida en la Ficha Técnica N° 2478-2018/SBN-DGPE-SDS, en la cual se precisa, entre otros, que la denominada "Asociación

Regional de Huascarán – Los Reservistas”, que según declaraciones viene ocupando el terreno un año y ocho meses con aproximadamente más de doscientas (200) ocupaciones para uso de vivienda; sin embargo, se determinó que por el estado de los materiales tienen menos de un año de antigüedad.  
(...)

**15.** Que, en consecuencia, mediante Resolución N° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, la “SDDI” resolvió declarando improcedente la solicitud de venta directa.

### **Sobre lo argumentado por “el recurrente”**

**16.** Que, del argumento señalado en el numeral 5.1: El recurrente señala que el considerando décimo tercero de la “Resolución impugnada” establece que la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) y 4) del artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151 y el considerado décimo segundo señala que “no cumple con el presupuesto exigido para las causales posesorias referidas al ejercicio de la posesión anterior al 24 de noviembre de 2010”.

**17.** Que, en primer lugar no se advierte discrepancia entre los considerandos señalados por “el recurrente”; esto es, la “SDDI” estableció que la concurrencia de las causales de venta directa establecidos en el inciso 3) y 4) de “el Reglamento” exige ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, requisito que fue precisado en el décimo segundo considerado, detallando que “el recurrente” manifestó en su solicitud ejercer posesión desde el 28 de diciembre del año 2014, ratificando que no se cumple el requisito requerido establecido en el artículo 222 del reglamento aludido. Adicionalmente, se precisó que en el año 2010, según las imágenes satelitales del Google earth, no existe delimitación física que restrinja el acceso a terceros, y se encontraba en condición de desocupado hasta agosto de 2013, y luego en el mes de julio del año 2016 se advirtió indicios de ocupación en un por ciento. En tal sentido, “el recurrente” no cumple con el requisito de posesión que es imprescindible para solicitar la venta directa por alguna de las causales antes citadas; hecho corroborado con la afirmación de “el recurrente”, las imágenes satelitales del Google Earth, situación que se ratifica con la inspección realizada a un área de mayor extensión, por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 27 de setiembre del 2018, asociada al CUS N° 52450, recogida en la Ficha Técnica N° 2478-2018/SBN-DGPE-SDS, señalado en el Informe Preliminar N° 01010-2022/SBN-DGPE-SDDI e Informe de Brigada N° 00712-2022/SBN-DGPE-SDDI.

**18.** Que, de lo expuesto, se advierte que las causales previstas en los numerales 3) y 4) de “el Reglamento”, consiste en que la posesión debe ejercerse, sobre el predio desde antes del del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes de dominio privado estatal”, publicada en el diario El Peruano el 24 de noviembre de 2010.

**19.** Sobre el argumento señalado en el numeral 5.2: “el recurrente” manifiesta que la Ley N° 29151 y su Reglamento es aplicable a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos, así está previsto en el artículo 103 de la Constitución Política del Perú. El artículo III del Título Preliminar del Código Civil acoge el principio e la irretroactividad de la Ley. Asimismo, el argumento señalado en el numeral 5.4., señala que no se debe condicionar que la posesión sea antes del “25 de

noviembre de 2010”, pues dicho criterio sólo puede ser aplicable legalmente a las peticiones de venta directa efectuadas a partir del año 2019 y 2021.

**20.** Que, se debe entender que la Constitución Política del Perú, así como el Código Civil (artículo 2121), con respecto al tema de la aplicación de la ley en el tiempo, ha optado en su artículo 103, por la Teoría de los Hechos Cumplidos, la cual sostiene que cada norma jurídica debe aplicarse a los hechos que ocurran durante su vigencia, es decir, bajo su aplicación inmediata,

**21.** Que, si se genera un derecho bajo una primera ley y luego de producir cierto número de efectos esa ley es modificada por una segunda, a partir de la vigencia de esta nueva ley, los nuevos efectos del derecho se deben adecuar a ésta y ya no ser exigidos más por la norma anterior bajo cuya vigencia fue establecido el derecho de que se trate. Es menester señalar, que las facultades (situaciones genéricas de actuar conforme a derecho) y expectativas con las que cuentan los sujetos, no configuran derechos que puedan adquirirse por la situación de la aplicación de la norma en el tiempo, asimismo, las relaciones jurídicas y situaciones jurídicas no se ven alteradas en sí mismo con la aplicación de la nueva norma, solo son alteradas sus consecuencias;

**22.** Que, en este extremo, y conforme a lo señalado en el principio de legalidad es de aplicación al caso, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

**23.** Que, sobre el argumento señalado en el numeral 5.3: “el recurrente” señala que presentó una solicitud de venta directa del predio, seguido en el Exp. 29300, en tal sentido su pedido es anterior a la dación de los Decretos Supremos Nros. 019-2019-VIVIENDA y 008-2021-VIVIENDA.

**24.** Que, mediante la S.I. N° 11945-2022 del 4 de mayo de 2022, “el recurrente” solicita la venta directa sin precisar la causal de venta directa el cual dio mérito a la apertura del Expediente N° 575-2022/SBNSDDI; al respecto la “SDDI” al realizar el análisis de la documentación técnica presentada, ha tomado en cuenta la información remitida en la solicitud aludida según se advierte del Informe Preliminar N° 01010-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2022; así también determinó que la S.I. N° 29300-2016 del 25 de octubre de 2016 fue observada por la Unidad de Trámite documentario.

**25.** Que, al respecto, el artículo 125 de la Ley de Procedimiento Administrativo General, vigente en ese momento, determinó que la unidad de recepción (trámite documentario), recibe todos los formularios o escritos presentados, *“no obstante incumplir los requisitos establecidos en la presente Ley, que no estén acompañados de los recaudos correspondientes o se encuentren afectados por otro defecto u omisión formal prevista en el TUPA, que amerite corrección. En un solo acto y por única vez, la unidad de recepción al momento de su presentación realiza las observaciones por incumplimiento de requisitos que no puedan ser salvadas de oficio, invitando al administrado a subsanarlas dentro de un plazo*

*máximo de dos días hábiles*". En tal sentido, al no haber subsanado dicha solicitud<sup>6</sup> (S.I. N° 29300-2016) no fue remitida a la "SDDI" para su evaluación, conforme a lo establecido en el artículo 125.3 "La unidad no cursa la solicitud o el formulario a la dependencia competente para sus actuaciones en el procedimiento" y se dio por no presentada.

**26.** Que, ahora, en tanto "el recurrente" afirma en el presente procedimiento, iniciado con la S.I. N° 11945-2022, que tiene la posesión desde el 28 de diciembre de 2014, confirma el incumplimiento de uno de los requisitos para la compra venta, establecidos en las causales de posesión 3) y 4) del artículo 222 de "el Reglamento".

**27.** Que, a mayor abundamiento, se debe reiterar que todos los procedimientos sobre actos de disposición en trámite se adecúan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran, esto es al Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; en tal sentido, es imperante cumplir con el requisito exigido de "posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010", para las causales de venta directa relativas a la posesión citadas en el anterior considerando.

**28.** Que, por lo antes señalado, se tiene que un acto administrativo se encuentra motivado cuando sus actuaciones se encuentren con base en sus informes y actuaciones previas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, el artículo 6 del "TUO de la LPAG", señala que la motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.

**29.** Que, para que un acto administrativo se encuentre ajustada a derecho y debidamente motivada, la doctrina admite que: "Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)"<sup>7</sup>

**30.** Que, se tiene, que la "Resolución impugnada", ha sido emitida con observancia a la normativa vigente y con base a los informes técnicos que sustentan el pedido de "el recurrente", por lo que no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG". Siendo así, no se advierte argumento que desvirtúe lo señalado por la SDDI en la resolución venida en grado; por lo que corresponde se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

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°

---

<sup>6</sup> 125.2 La observación debe anotarse bajo firma del receptor en la solicitud y en la copia que conservará el administrado, con las alegaciones respectivas si las hubiere, indicando que, si así no lo hiciera, se tendrá por no presentada su petición.

125.4 Transcurrido el plazo sin que ocurra la subsanación, la entidad considera como no presentada la solicitud o formulario y la devuelve con sus recaudos cuando el interesado se apersona a reclamarles, reembolsándole el monto de los derechos de tramitación que hubiese abonado.

<sup>7</sup> FERRER, Jordi. "Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales". Isonomía. 2011 abril N° 34.



019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, aprobado Decreto Supremo N° 011-2022/VIVIENDA.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO CORONEL FRANCISCO BOLOGNESI representada por el señor AGUSTÍN FAUSTO ZAMBRANO ABAT, contra la Resolución N° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese**

**HECTOR MANUEL CHAVEZ ARENAS**  
**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

## **INFORME N° 00423-2022/SBN-DGPE**

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

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

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 24664-2022  
b) Expediente N° 575-2022/SBNSDDI  
c) Memorándum N° 03376-2022/SBN-DGPE-SDDI

FECHA : 30 de septiembre de 2022

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, la ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO CORONEL FRANCISCO BOLOGNESI representada por el señor AGUSTÍN FAUSTO ZAMBRANO ABAT, interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de los predios con continuidad física denominados "Lote 1" de 7.9498 ha (79498.00 m2) y "Lote 2" de 1.7594 (17 594.00 m2), ubicados en el Fundo San Rafael del distrito y provincia de Huaraz, departamento de Ancash (en adelante "los predios").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **ANTECEDENTES:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante "SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley N° 29151"); el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50 y 51 del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 i) del artículo 31 del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), evaluar y resolver como

---

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

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

segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum N° 03376-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre de 2022, la "SDDI" remitió el escrito presentado por el señor AGUSTÍN FAUSTO ZAMBRANO ABAT en representación de la ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO CORONEL FRANCISCO BOLOGNESI (en adelante "el recurrente"), para que sea resuelto en grado de apelación por parte de la "DGPE".

## **ANÁLISIS:**

### **De la calificación del escrito presentado por "el recurrente"**

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24664-2022), "el recurrente" interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022 (en adelante "Resolución impugnada"), que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa sobre "los predios", bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

5.1. En el punto 13 de la Resolución N° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI se indica que la solicitud de venta directa "no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) y 4) del artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151" y en el punto 12 se indica que "no cumple con el presupuesto exigido para las causales posesorias referidas al ejercicio de la posesión anterior al 24 de noviembre de 2010".

5.2. La Ley N° 29151 y su Reglamento es aplicable a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos, así está previsto en el artículo 103 de la Constitución Política del Perú. El artículo III del Título Preliminar del Código Civil acoge el principio e la irretroactividad de la Ley.

5.3. El recurrente indica que el acto posesorio sobre el área disponible del predio 1, de 79,196.28 m<sup>2</sup> se inició el 28 de diciembre de 2014 y a la fecha del 25 de octubre de 2016 ya habían presentado ante la SBN un expediente de venta directa de dicho predio (Exp. 29300), en tal sentido su pedido es anterior a la dación de los Decretos Supremos Nros. 019-2019-VIVIENDA y 008-2021-VIVIENDA.

5.4. Señala que no se debe condicionar que la posesión sea antes del "25 de noviembre de 2010", pues dicho criterio sólo puede ser aplicable legalmente a las peticiones de venta directa efectuadas a partir del año 2019 y 2021

6. Que, el artículo 220<sup>3</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley 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.
7. 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, respecto a la "Resolución impugnada", a través de la Notificación N° 2532-2022/SBN-GG-UTD del 24 de agosto de 2022, se tramitó su notificación; sin embargo, se advierte que no se ha

---

### **<sup>3</sup> 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.

brindado el acuse de recibo o cargo de recepción; razón por la cual, corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, en aplicación del numeral 27.2 del artículo 27° del TUO de la Ley 27444". En ese marco legal, la notificación de "la Resolución impugnada", surtirá sus efectos a partir del 19 de setiembre del 2022, fecha en la que interpuso recurso de apelación.

## **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, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222 de "el Reglamento". y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante "Directiva N° DIR00002-2022/SBN");
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 que la entidad emita 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 entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud<sup>4</sup>;
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 entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>5</sup>; los resultados de la calificación se plasman en el informe; 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, asimismo, los numerales 6.7.1, 6.7.2 y 6.7.3 de la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 7 de enero de 2022 (en adelante, "la Directiva"), el cual dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica la "SDDI" procede a verificar el derecho de propiedad del Estado sobre el

---

#### **<sup>4</sup> 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".

#### **<sup>5</sup> 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.

predio, su libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal y el marco legal aplicable, cuyo resultado de plasma en un informe y si este informe concluye que se incumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

### Sobre la calidad de "los predios"

13. Que, del análisis del Expediente N° 575-2022/SBNSDDI, como parte de la etapa de calificación, la "SDDI" emitió el Informe Preliminar N° 01010-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2022, y determinó respecto de "los predios" lo siguiente:

"(...)

4.1 "Los predios" se encuentran comprendido en tres (03) áreas con antecedente registral de la Oficina Registral de Huaraz, según detalle siguiente:

PREDIO	CUS	Titular	Partida	Área (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )	(%)	(%)
							Acumulado
PREDIO 1	52450	Estado - SBN	11059860	79196.28	79447.60	99.68	100.00
	52450*	Estado - SBN	11059860	251.32		0.32	
	.*	Sociedad Agrícola de interés Social Mariscal Toribio de Luzuriaga	07110538				
PREDIO 2	-	Gobierno Regional de Ancash	07006407	17894.59	17894.59	100.00	100.00

4.9 El "área disponible" es un terreno de naturaleza eriaza, de topografía accidentada y fuerte pendiente, parcialmente ocupado por módulos de vivienda en 5% aproximadamente del área total, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, en su interior se observa caminos de herradura, parcelas agrícolas y quebraba seca. **Los indicios de ocupación son posteriores al 19/08/2013, concordante con lo declarado por "la administrada"**. Análisis sustentado en las imágenes satelitales y Ficha Técnica N° 2478- 2016/SBN-DGPE-SDS.(el subrayado y resaltado es nuestro)  
 (...)"

14. Que, en tal sentido, como parte de la calificación, mediante el Informe de Brigada N° 00712-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, la "SDDI" evaluó la documentación técnica de "los predios", determinando lo siguiente:

"(...)

3.9. Por lo antes expuesto al haberse determinado que, el "Predio 2" se encuentra inscrito a favor del **Gobierno Regional de Ancash**; corresponde indicar que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre esta área, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el numeral 3.6 del presente informe.

3.10. Por otro lado, en cuanto al "Predio 1", se advirtió que 79 196,28 m<sup>2</sup> (99,68%) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11059860; asimismo, 251,32 m<sup>2</sup> (0,32%) recaen en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la **Sociedad Agrícola de Interés Social Mariscal Toribio de Luzuriaga** en la partida registral N° 07110538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz; y a su vez, presenta superposición gráfica registral con la referida partida registral N° 11059860; considerando lo descrito en el artículo 95.3 de "el Reglamento", se procederá a evaluar la solicitud de "la Asociación" teniendo en cuenta para ello las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de "el Reglamento", las que establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, los que se detallan a continuación:

i) Para el inciso 3): a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros



(en adelante "primer requisito"); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante "segundo requisito") ii)

Para el inciso 4): a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante "primer requisito"); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante "segundo requisito").

3.11. En el presente caso, **"la Asociación" manifiesta ejercer posesión desde el 28 de diciembre del 2014**; por lo que, no se cumple con el presupuesto exigido para las causales posesorias referido al ejercicio de la posesión anterior al 25 de noviembre del 2010; ello aunado a lo advertido en el ítem vii) del numeral 3.8 del presente informe, en el que se detalla que según las imágenes satelitales del Google Earth, el 04 de julio del 2010 no existe delimitación física que restrinja el acceso a terceros; en condición de desocupado, situación que se mantiene hasta el 19 de agosto del 2013; y, que posteriormente, el 26 de julio del 2016 se advierte indicios de ocupación (1%) por su lado norte, que finalmente en junio del 2022 ostentarían un incremento de la ocupación por módulos dispersos, de tipo vivienda, representando aproximadamente un 5% de "el área disponible"; situación que se ratifica con la inspección realizada a un área de mayor extensión, por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 27 de setiembre del 2018, asociada al CUS N° 52450, recogida en la Ficha Técnica N° 2478-2018/SBN-DGPE-SDS, en la cual se precisa, entre otros, que la denominada "Asociación Regional de Huascarán – Los Reservistas", que según declaraciones viene ocupando el terreno un año y ocho meses con aproximadamente más de doscientas (200) ocupaciones para uso de vivienda; sin embargo, se determinó que por el estado de los materiales tienen menos de un año de antigüedad.

(...)

15. Que, en consecuencia, mediante Resolución N° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, la "SDDI" resolvió declarando improcedente la solicitud de venta directa.

#### **Sobre lo argumentado por "el recurrente"**

16. Que, del argumento señalado en el numeral 5.1: El recurrente señala que el considerando décimo tercero de la "Resolución impugnada" establece que la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) y 4) del artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151 y el considerado décimo segundo señala que "no cumple con el presupuesto exigido para las causales posesorias referidas al ejercicio de la posesión anterior al 24 de noviembre de 2010".
17. Que, en primer lugar no se advierte discrepancia entre los considerandos señalados por "el recurrente"; esto es, la "SDDI" estableció que la concurrencia de las causales de venta directa establecidos en el inciso 3) y 4) de "el Reglamento" exige ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, requisito que fue precisado en el siguiente considerado, detallando que "el recurrente" manifestó en su solicitud ejercer posesión desde el 28 de diciembre del año 2014, ratificando que no se cumple el requisito requerido establecido en el artículo 222 del reglamento aludido. Adicionalmente, se precisó que, en el año 2010, según las imágenes satelitales del Google earth, no existe delimitación física que restrinja el acceso a terceros, y se encontraba en condición de desocupado hasta agosto de 2013, y luego en el mes de julio del año 2016 se advirtió indicios de ocupación en un por ciento. En tal sentido, "el recurrente" no cumple con el requisito de posesión que es imprescindible para solicitar la venta directa por alguna de las causales antes citadas; hecho corroborado con la afirmación de "el recurrente", las imágenes satelitales del Google Earth, situación que se ratifica con la inspección realizada a un área de mayor extensión, por profesionales de la Subdirección de Supervisión el 27 de setiembre del 2018, asociada al CUS N° 52450, recogida en la Ficha Técnica N° 2478-2018/SBN-DGPE-SDS, señalado en el Informe Preliminar N° 01010-2022/SBN-DGPE-SDDI e Informe de Brigada N° 00712-2022/SBN-DGPE-SDDI.

18. Que, de lo expuesto, se advierte que las causales previstas en los numerales 3) y 4) de "el Reglamento", consiste en que la posesión debe ejercerse, sobre el predio desde antes del del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes de dominio privado estatal", publicada en el diario El Peruano el 24 de noviembre de 2010.
19. Sobre el argumento señalado en el numeral 5.2: "el recurrente" manifiesta que La Ley N° 29151 y su Reglamento es aplicable a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos, así está previsto en el artículo 103 de la Constitución Política del Perú. El artículo III del Título Preliminar del Código Civil acoge el principio e la irretroactividad de la Ley. Asimismo, el argumento señalado en el numeral 5.4., señala que no se debe condicionar que la posesión sea antes del "25 de noviembre de 2010", pues dicho criterio sólo puede ser aplicable legalmente a las peticiones de venta directa efectuadas a partir del año 2019 y 2021.
20. Que, se debe entender que la Constitución Política del Perú, así como el Código Civil (artículo 2121), con respecto al tema de la aplicación de la ley en el tiempo, ha optado en su artículo 103, por la Teoría de los Hechos Cumplidos, la cual sostiene que cada norma jurídica debe aplicarse a los hechos que ocurran durante su vigencia, es decir, bajo su aplicación inmediata.
21. Que, si se genera un derecho bajo una primera ley y luego de producir cierto número de efectos esa ley es modificada por una segunda, a partir de la vigencia de esta nueva ley, los nuevos efectos del derecho se deben adecuar a ésta y ya no ser exigidos más por la norma anterior bajo cuya vigencia fue establecido el derecho de que se trate. Es menester señalar, que las facultades (situaciones genéricas de actuar conforme a derecho) y expectativas con las que cuentan los sujetos, no configuran derechos que puedan adquirirse por la situación de la aplicación de la norma en el tiempo, asimismo, las relaciones jurídicas y situaciones jurídicas no se ven alteradas en sí mismo con la aplicación de la nueva norma, solo son alteradas sus consecuencias.
22. Que, en este extremo, y conforme a lo señalado en el principio de legalidad es de aplicación al caso, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por "el Reglamento" en el estado en que se encuentran.
23. Que, sobre el argumento señalado en el numeral 5.3: "el recurrente" señala que presentó una solicitud de venta directa del predio, seguido en el Exp. 29300, en tal sentido su pedido es anterior a la dación de los Decretos Supremos Nros. 019-2019-VIVIENDA y 008-2021-VIVIENDA.
24. Que, mediante la S.I. N° 11945-2022 del 4 de mayo de 2022, "el recurrente" solicita la venta directa sin precisar la causal de venta directa el cual dio mérito a la apertura del Expediente N° 575-2022/SBNSDDI; al respecto la "SDDI" al realizar el análisis de la documentación técnica presentada, ha tomado en cuenta la información remitida en la solicitud aludida según se advierte del Informe Preliminar N° 01010-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2022; así también determinó que la S.I. N° 29300-2016 del 25 de octubre de 2016 fue observada por la Unidad de Trámite documentario.
25. Que, al respecto, el artículo 125 de la Ley de Procedimiento Administrativo General, vigente en ese momento, determinó que la unidad de recepción (trámite documentario), recibe todos los formularios o escritos presentados, *"no obstante incumplir los requisitos establecidos en la presente Ley, que no estén acompañados de los recaudos correspondientes o se encuentren afectados por otro defecto u omisión formal prevista en el TUPA, que amerite corrección. En un solo acto y por única vez, la unidad de recepción al momento de su presentación realiza las observaciones por incumplimiento de requisitos que no puedan ser salvadas de oficio, invitando al administrado a subsanarlas dentro de un plazo máximo de dos días hábiles"*. En tal sentido, al

no haber subsanado dicha solicitud<sup>6</sup> (S.I. N° 29300-2016) no fue remitida a la "SDDI" para su evaluación, conforme a lo establecido en el artículo 125.3 "*La unidad no cursa la solicitud o el formulario a la dependencia competente para sus actuaciones en el procedimiento*" y se dio por no presentada.

26. Que, ahora, en tanto "el recurrente" afirma en el presente procedimiento, iniciado con la S.I. N° 11945-2022, que tiene la posesión desde el 28 de diciembre de 2014, confirma el incumplimiento de uno de los requisitos para la compra venta, establecidos en las causales de posesión 3) y 4) del artículo 222 de "el Reglamento".
27. Que, a mayor abundamiento, se debe reiterar que todos los procedimientos sobre actos de disposición en trámite se adecúan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran, esto es al Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; en tal sentido, es imperante cumplir con el requisito exigido de "posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010", para las causales de venta directa relativas a la posesión citadas en el anterior considerando.
28. Que, por lo antes señalado, se tiene que un acto administrativo se encuentra motivado cuando sus actuaciones se encuentren con base en sus informes y actuaciones previas debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, el artículo 6 del "TUO de la LPAG", señala que la motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.
29. Que, para que un acto administrativo se encuentre ajustada a derecho y debidamente motivada, la doctrina admite que: "Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)"<sup>7</sup>
30. Que, se tiene, que la "Resolución impugnada", ha sido emitida con observancia a la normativa vigente y con base a los informes técnicos que sustentan el pedido de "el recurrente", por lo que no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG". Siendo así, no se advierte argumento que desvirtué lo señalado por la SDDI en la resolución venida en grado; por lo que corresponde se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

## **CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO CORONEL FRANCISCO BOLOGNESI representada por el señor AGUSTÍN FAUSTO ZAMBRANO ABAT, contra la Resolución N° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo

---

<sup>6</sup> 125.2 La observación debe anotarse bajo firma del receptor en la solicitud y en la copia que conservará el administrado, con las alegaciones respectivas si las hubiere, indicando que, si así no lo hiciera, se tendrá por no presentada su petición.

125.4 Transcurrido el plazo sin que ocurra la subsanación, la entidad considera como no presentada la solicitud o formulario y la devuelve con sus recaudos cuando el interesado se apersona a reclamarles, reembolsándole el monto de los derechos de tramitación que hubiese abonado.

<sup>7</sup> FERRER, Jordi. "Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales". Isonomia. 2011 abril N° 34.




Inmobiliario, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

## **RECOMENDACIÓN**


Se recomienda notificar la Resolución que se emita conforme a Ley y disponer su publicación en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
DELGADO HEREDIA Maria Del Rosario  
Irene FAU 20131057823 hard  
Fecha: 30/09/2022 08:07:46-0500

### **Asesor Legal**

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: 30/09/2022 09:23:35-0500

### **Director de Gestión del Patrimonio Estatal**