

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0119-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 30 de septiembre de 2022

VISTO:

El expediente N° 183-2022/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por el señor FLAVIO ERNESTO CASTRO HORNY y ROSA AUGUSTA YABAR SÁNCHEZ, contra la Resolución N° 0817-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resuelve declarar inadmisibile la solicitud de venta directa del predio de un área de 3 123.17 m², ubicado en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); 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° 29151¹ (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 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 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

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

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° 03194-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2022, la “SDDI” remitió el escrito presentado por el señor FLAVIO ERNESTO CASTRO HORN Y ROSA AUGUSTA YABAR SÁNCHEZ (en adelante “los recurrentes”), 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 05 de septiembre de 2022 (S.I. N° 23322-2022), “los recurrentes” interponen recurso de apelación contra la Resolución N° 08817-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2022 (en adelante “Resolución impugnada”), que resuelve declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa de “el predio”, bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

5.1. Los recurrentes señalan que han cumplido a cabalidad (vigilancia y seguridad a costo de los recurrentes con los beneficiarios) con acreditar la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y el área delimitada en su totalidad con obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce la posesión.

5.2. Los recurrentes señalan que su postura guarda coherencia y respaldo con el 4.1 de las Conclusiones a la que arriba el Profesional de la SDDI, en el informe N° 00305-2022-SBN-DGPE-SDDI, de fecha 07/03/2022 -requerimiento de mayor estudio y análisis desde la perspectiva sociológica desde la perspectiva del nuevo orden mundial y dentro del marco de la subsistencia de la covid-; de los considerandos de la impugnada no se aprecia la ponderación de la citada Disposición que debió aplicarse a su solicitud el artículo 103° de la Constitución Política del Estado y el principio de igualdad en la ley y ante la ley, por lo que solicitan la nulidad, conforme al artículo 10 de la Ley N° 27444, además por vulnera el Inc.3) del artículo 70 y los Inc.3) y 14) de la Constitución Política del Perú.

6. Que, el artículo 220³ 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.

³ 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.

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, la “Resolución impugnada” fue notificada el 23 de agosto de 2022, y presentó su recurso de apelación en fecha 5 de septiembre de 2022. De la calificación del citado recurso de apelación descrito en el numeral 2.1 del presente informe, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del “TUO de la LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “los recurrentes” han cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Determinación del cuestionamiento de fondo

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

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 solicitud⁴;

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 aplicable⁵; los resultados de

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**

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 N° DIR-00002-2022/SBN”), 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 los argumentos de “los recurrentes”

13. Que, del argumento señalado en el numeral 5.1: Los recurrentes señalan que han cumplido a cabalidad (vigilancia y seguridad a costo de los recurrentes con los beneficiarios) con acreditar la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y el área delimitada en su totalidad con obra civil de carácter permanente, de tal forma ue restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce la posesión.

14. Que, sobre el particular, de acuerdo a lo advertido mediante el Informe Preliminar N° 00305-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2022 (folio 42), se determinó que: “(...) *[sobre el Reporte Tributarios pendientes de fecha 27.12.2018] no es posible correlacionarlo con "el predio", en tanto que, no se consigna elementos técnicos suficientes que permita conocer la forma y ubicación exacta, del cual no se tiene certeza que corresponda a "el predio" o forme parte de él. Se prescinde de evaluar la documentación adicional presentada con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, las mismas, que deberán ser evaluadas de manera integral por el responsable legal, verificando si cumplen con la formalidad del caso*”. Asimismo, señala que conforme a la consulta efectuada al programa de imágenes de satélite de Google Earth disponibles del periodo 2002 al 2021, la “SDDI”, determinó que “el predio”, es de naturaleza eriaza, constituye ladera de cerro con pendiente moderada, siendo que **en el periodo 2002 hasta el 2011 se encuentra en la condición de desocupado, salvo en la zona sureste donde se aprecia unas construcciones tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada, en la imagen del año 2016, se advierte incremento de la ocupación delimitada por muro perimétrico que atraviesa la zona central hasta el 2021 donde se aprecia construcciones para vivienda.**

15. Que, mediante Oficio N° 01100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril del 2022 (en adelante “el Oficio”), se requirió al administrado que: precise la causal de venta directa en la que se encontraría inmerso su requerimiento; asimismo se indicó el resultado de las imágenes satelitales del Google earth, por lo que, se advierte que no se cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 exigido en las

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.i

causales 3) y 4) del artículo 222 de “el Reglamento”; motivo por el cual, no es posible disponer de “el predio” por las causales de posesión; por lo tanto se determinó el alcance de la causal 1) del aludido reglamento; presente la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; y, finalmente señale los nombres y apellidos completos de las siete (7) familias que representan y una carta poder simple con sus respectivas firmas.

16. Que, “la SDDI” evaluó los documentos presentados por “los recurrentes” en el Informe Brigada N° 00684-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2022 (folio 185), obteniendo el siguiente resultado: **1) Respecto a precisar la causal de venta en la que se encontraría inmerso su requerimiento:** “los administrados” no indicaron expresamente la causal en la que se encuentra inmerso su pedido de venta directa; por lo que no han cumplido con subsanar la primera observación; sin embargo adjuntan documentación diversa con la cual pretenden acreditar la posesión de “el predio”; por lo que, se colige que sustentaría su requerimiento en alguna de las causales de posesión establecidas en los numeral 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; es así que de la evaluación de la documentación presentada, la “SDDI” determinó lo siguiente: - *Copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 21 de diciembre de 2018, que describe como contribuyente a: Castro Horny Flavio Ernesto, relativo a los tributos de impuesto predial de los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 27 de diciembre de 2018, que describe como contribuyente a: Castro Horny Flavio Ernesto relativo a los tributos de impuesto predial de los años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; declaraciones juradas de autoavalúo de impuesto predial periodo 2018, que describe como contribuyentes a Castro Horny Flavio Ernesto y Sra, donde figura un sello de recibido por la Municipalidad Distrital de Lurín el 21 de diciembre de 2018; reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 09 de mayo de 2022, que describe como contribuyente a: Castro Horny Flavio Ernesto, relativo a los tributos de impuesto predial del año 2022; copia de la declaración jurada de autoavalúo periodo 2018 (PR y HR) a nombre del contribuyente Castro Horny Flavio Ernesto; copia de la declaración jurada de autoavalúo periodo 2018 (PR y HR) a nombre del contribuyente Castro Horny Flavio Ernesto y Sra, emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia de una constancia de posesión nro. 435-2015-GDU/ML a favor de Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia, que describe un predio ubicado en la Higuera Lote A Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, emitido por la Municipalidad de Lurín el 26 de junio de 2015; copia de la declaración jurada de autoavalúo del periodo 2021 (PU y HR) a nombre de la contribuyente Abalos Velasque Liborio con un sello de recibido el 28 de enero de 2021 por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 21 de setiembre de 2021, que describe como contribuyente a: Jauja Monge Nelly, relativo a los tributos de impuesto predial y arbitrios de los años 2021, 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016; copia de la declaración jurada de autoavalúo del PU a nombre de la contribuyente Guzme Arroyo Betty María con un sello de recibido el 28 de octubre de 2018 por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia de la declaración jurada de autoavalúo del periodo 2010 (PU y HR) a nombre de la contribuyente Guzme Arroyo Betty María con un sello de recibido por la Municipalidad Distrital de Lurín y declarado el 28 de octubre de 2018; copia de la declaración jurada de autoavalúo del periodo 2019 (PU) a nombre de la contribuyente Guzme Arroyo, Betty María con un sello ilegible de recibido por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 29 de octubre del 2018, que describe como contribuyente a: Guzme Arroyo Betty María, relativo a los tributos de impuesto predial de los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 01 de octubre del 2021, que describe como contribuyente a: Guzme Arroyo Betty María, relativo a los tributos de impuesto predial de los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 10 de mayo del 2022, que describe como contribuyente a: Guzme Arroyo Betty María, relativo a los tributos de impuesto predial del año 2022; copia de la declaración jurada de autoavalúo del HR y PU a nombre de la contribuyente Avalos Velasque Emperatriz con un sello de recibido el 23 de setiembre de 2016 por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 31 de agosto de 2020, que describe como contribuyente a: Avalos Velasque Emperatriz Vianny, relativo a los tributos de impuesto predial y arbitrios de los años 2020, 2019, 2018, 2017; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad*

de Lurín el 27 de setiembre de 2016, que describe como contribuyente a: Avalos Velasque Emperatriz Vianny, relativo a los tributos de impuesto predial y arbitrios de los años 2015 y 2016; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 29 de setiembre de 2021, que describe como contribuyente a: Avalos Velasque Emperatriz Vianny, relativo a los tributos de impuesto predial y arbitrios de los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021; Si bien es cierto estos documentos han sido emitidos por autoridad competente; sin embargo, estos documentos son posteriores al 25 de noviembre del 2010; por lo que no cumple formalmente para acreditar la posesión de "el predio". - Copia simple del Contrato Privado Transferencia de Terreno de fecha 17 de febrero del 2021, celebrado entre Luis Antonio Cabrera Govea y Villavicencio De Los Rios Aurelio Atanacio, que describe un terreno ubicado en la Rinconada de Piruhuay Alta de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 5,000.00 m2, del cual transfiere de 110 m2 y colindancias; copia legalizada del Contrato Privado Transferencia de Terreno de fecha 18 de enero del 2021, celebrado entre Luis Antonio Cabrera Govea y Luz Maribel Huamán Díaz, que describe un terreno ubicado en la Rinconada de Piruhuay Alta de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 5,000.00 m2 del cual transfiere 110 m2 y colindancias; copia simple del Contrato Privado Transferencia de Terreno de fecha 08 de enero del 2021, celebrado entre Luis Antonio Cabrera Govea y Luz Maribel Huamán Díaz, que describe un terreno ubicado en la Rinconada de Piruhuay Alta de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 5,000.00 m2 del cual transfiere 110 m2 y colindancias; copia legalizada del Contrato Privado de fecha 16 de abril del 2022, celebrado entre María Genoveva Quispe Blas y Betty María Guzme Arroyo, que describe un terreno ubicado en el predio denominado "La Higuerra" sección B, ubicado también en "La Rinconada", distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 80 m2; copia legalizada del Contrato Privado de fecha 27 de noviembre del 2012, celebrado entre Rosa Eugenia Quispe Blas de Chumpitaz y Betty María Guzme Arroyo, que describe un terreno ubicado en el predio "La Higuerra" sección B, ubicado en "La Rinconada" del Puruhuay de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 150 m2; copia legalizada del Contrato Privado de fecha 08 de agosto del 2011, celebrado entre María Genoveva Quispe Blas y Betty María Guzme Arroyo, que describe un terreno ubicado en "la Rinconada de Puruhuay de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 270 m2; copia legalizada del Contrato de Venta de un Terreno por Posesión de fecha 23 de setiembre del 2020, celebrado entre Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia y Abalos Velazque Liborio, que describe un terreno ubicado en la Higuerra, lote A, Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 550 m2; copia legalizada del Contrato Privado de fecha 23 de setiembre del 2022, celebrado entre Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia y Abalos Velazque Liborio, que describe un terreno de 500 m2, ubicado en "La Higuerra", Lote A, Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima; copia legalizada del Contrato Privado de Transferencia de Terreno de fecha 11 de agosto del 2016, celebrado entre Víctor Esteban Chupitaz Torres, Emperatriz Vianny Avalos Velasque y Rosa Eugenia Quispe Blas de Chumpitaz, que describe un terreno ubicado la Rinconada de Puruhuay de Lurín s/n, Fundo Higuera B, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 150 m2 y linderos; copia legalizada del Contrato de Transpaso de Terreno de fecha 23 de junio del 2016, celebrado entre Rosa Eugenia Quispe Blas, Emperatriz Torres, que describe un terreno ubicado en la Higuera B, Rinconada de Puruhuay, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 150 m2 y linderos; copia legalizada del Contrato de Venta de un Terreno Por posesión de fecha 23 de abril del 2022, celebrado entre María Genoveva Quispe Blas y Betty María Guzme Arroyo, que describe un terreno ubicado en el predio denominado "La Higuerra" sección B, ubicado también en "La Rinconada", distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 80 m2; copia legalizada del Contrato de Venta de un Terreno por Posesión de fecha 23 de setiembre del 2020, celebrado entre Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia y Abalos Velazque Liborio, que describe un terreno de 500 m2 ubicado la Higuera Lote A, Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima; copia simple del Contrato de Venta de un Terreno por Posesión de fecha 23 de Diciembre del 2020, celebrado entre Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia y Orellana Castillo Miguel Ángel, que describe un terreno de 483,54 m2, ubicado en la Higuera Lote A, Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima; copia legalizada de contrato de compra venta directa del 26 de enero de 2016, celebrado entre Jose Antonio Carrillo Rueda y Amadeo Pita Guadulfo Silva Carbajal que describe un terreno ubicado en Rinconada de Puruguay, Huaca uno, distrito de Lurín con partida VC. 04259 – Huaca Uno respecto de un área de 92 m2 y sus colindancia; al respecto se advierte que estos documentos no cumplen con el requisito de

fecha cierta estipulado en el inciso 3) del numeral 6.2 de "la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN", debido a que tiene fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que no cumple formalmente para acreditar la posesión de "el predio". - Copia de un certificado de discapacidad en aplicación de la Ley nro. 29973; copia de una solicitud dirigida al Alcalde del Distrito de Lurín requiriendo una constancia de posesión con sello de recibido el 20 de mayo de 2016; corresponden a requerimientos efectuados a entidades públicas; al respecto de la revisión de estos documentos no acreditan formalmente la posesión de "el predio". - Copia de siete imágenes extraídas del portal del Google; sin embargo, mediante estas ubicaciones no es posible acreditar formalmente la posesión de "el predio". - Copia de 20 fotografías, en las que se advierte un predio ocupado; sin embargo, no son documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de "el predio". - Copia del Certificado de Habilidad del 02 de enero de 2021 emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú, de la revisión de dicho documento se advierte solo acredita la habilitación de un profesional en la especialidad Ingeniero Civil ante el Colegio de Ingenieros del Perú; por lo que no es idóneo para acreditar formalmente la posesión de "el predio". - Copia de la memoria descriptiva, plano perimétrico y plano de ubicación catastral suscritos por el ingeniero civil, Fernando Bonilla de la Cruz, de la revisión de estos documentos se advierte que se trata de documentación técnica del predio matriz (área de 3.65748 has) que forma parte "el predio"; sin embargo, estos no son idóneos pues no acredita formalmente la posesión de "el predio". - Copia de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil, Fernando Bonilla de la Cruz, de la revisión de este documento se advierte que se trata de la memoria descriptiva de "el predio" solicitado por "el administrado" con el área de 3 123,17 m2 donde describe un cuadro técnico con 09 lotes que suman en total el área antes descrita; por lo que no es documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de "el predio". - Copia de plano de lotización que describe como poseionario a Flavio Ernesto Castro Horny suscrito por el Ingeniero Civil, Fernando Bonilla de la Cruz; de la revisión de este documento se advierte que "el administrado" pretende establecer la posesión en "el predio" al señalar el número de lotes y áreas que forman parte de "el predio"; sin embargo, no es documento idóneo para acreditar formalmente la posesión en "el predio". - Copia del plano de riesgo predial de fecha enero del 2005, de la revisión de este documento se advierte que trata de un plano emitido por el Ministerio de Agricultura para el programa de formalización de derechos de usos de aguas del Valle Lurín; sin embargo, con este documento no es posible acreditar formalmente la posesión de "el predio". - Copia del certificado de búsqueda catastral del 05 de febrero de 2020, no acredita formalmente la posesión de "el predio" solo acredita si el polígono que figura en un plano esta inmatriculado o no; o si forma parte de un predio ya inscrito en la base gráfica del registro correspondiente. 2) **Respecto a presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado:** De la revisión de la solicitud de venta, se advierte que "los administrados" y a quienes representan estos, adjuntan cada uno su declaración jurada, por lo que concluye que han cumplido con subsanar la segunda observación. **Respecto a la causal 1) del artículo 222° de "el Reglamento":** De la revisión de la documentación presentada por "los administrados" se advierte que no presentan el instrumento público o documento de fecha cierta, para acreditar la causal 1) del artículo 222 de "el Reglamento"; por lo que se concluye que no han cumplido con subsanar la tercera observación. **Respecto a indicar los nombres y apellidos completos de las siete (7) familias que representan como tal y presentar una carta poder simple con sus respectivas firmas:** De la revisión de la documentación presentada por "los administrados" se advierte que adjuntan la carta poder de las 7 personas que representan, por lo que concluye que han cumplido con subsanar la cuarta observación.

17. Que, se advierte que la "SDDI" evaluó cada uno de los documentos presentados por "los recurrentes", por lo tanto, según lo señalado por "los recurrentes", en su primer argumento, corresponde precisar que la causal establecida en el numeral 3) del artículo 222 de "el Reglamento", 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. Que, asimismo, acerca de los requisitos establecidos en el numeral 4) del artículo 222 de “el Reglamento”, dispone lo siguiente: **1)** Que la posesión incumpla las condiciones indicadas en el numeral 222.3, artículo 222 de “el Reglamento”, pero que ésta se ejerza en forma efectiva, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce la posesión, custodia y conservación del área para sí; **2) que dicho ejercicio de la posesión se realice desde antes del 25 de noviembre de 2010**, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

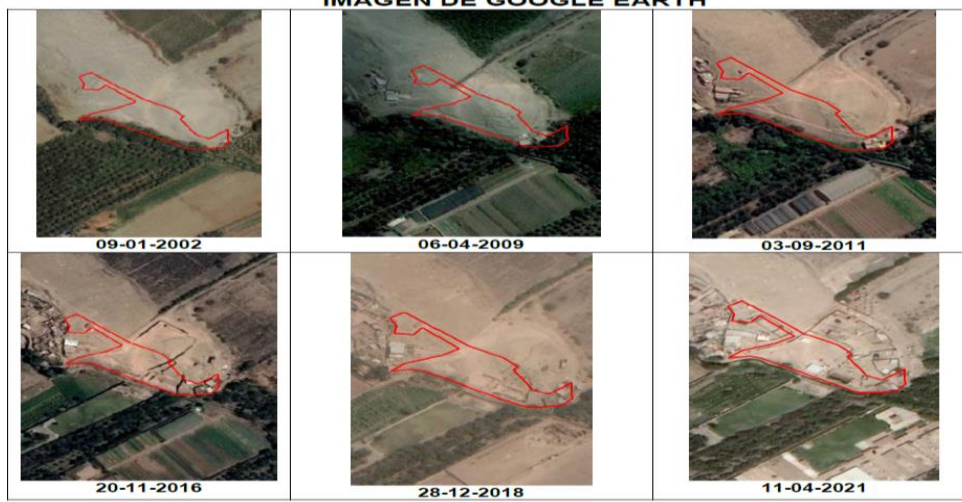
18. Que, de lo expuesto, se advierte que las causales previstas en los numerales 3) y 4) de “el Reglamento”, **consiste en que la posesión debe ejercerse, sobre el predio desde antes del del 25 de noviembre de 2010**, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción que 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. Que, ahora es importante señalar que mediante Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, dispone que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de *tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios*. Que, por tanto, la “SDDI” se encuentra habilitada, para utilizar lo constatado en las imágenes satelitales como medios probatorios para confrontar lo señalado por “el recurrente”.

20. Que, en ese sentido, conforme a lo evidenciado por las imágenes satelitales históricas del Google Earth y en el Informe Preliminar N° 0305-2022/SBN-DGPE-SDDI, se desprende que “el predio” se encontraba desocupado en el periodo 2002 hasta el 2011, salvo en la zona sureste donde se aprecia unas construcciones tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada, en la imagen del año 2016, se advierte incremento de la ocupación delimitada por muro perimétrico que atraviesa la zona central hasta el 2021 donde se aprecia construcciones para vivienda, comprobando que con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 “los recurrentes” no ejercían posesión conforme a lo prescrito en los numerales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

21. Que, visto el Expediente N° 183-2022/SBNSDDI, se advierte de las imágenes del Programa Google Earth de los años 2002, 2009, 2011, que “el predio” **salvo en la zona sureste donde se aprecia unas construcciones tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada, en la imagen del año 2016:**

IMAGEN DE GOOGLE EARTH



22. Que, sin perjuicio de la acción supervisión y verificación de veracidad de los documentos presentados, se advierte que “los recurrentes” incumplen con el requisito de acreditar la posesión de “el predio” y frente a las imagen de Google Earth antes señaladas, 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.

23. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, dado que “los recurrentes” no precisaron la causal de venta directa, la “SDDI” puso en conocimiento la causal establecida en el numeral 1) del artículo 222 de “el Reglamento”, esto es, la colindancia sin acceso directo; sin embargo, al no adjuntar documentación que pueda dilucidar esta causal, se tiene como no subsanado; corriendo la misma suerte las demás observaciones señaladas en el décimo sexto considerando de la “Resolución impugnada”.

24. Sobre el argumento señalado en el numeral 5.2: “los recurrentes” manifiestan que debió aplicarse a su solicitud el artículo 103° de la Constitución Política del Estado y el principio de igualdad en la ley y ante la ley, por lo que solicitan la nulidad, conforme al artículo 10 de la Ley N° 27444, además por vulnera el Inc.3) del artículo 70 y los Inc.3) y 14) de la Constitución Política del Perú.

25. 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 tiempo⁶, 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.

⁶ Artículo 2121.- Teoría de los hechos cumplidos

A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

26. Que, de lo expuesto, 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.

27. 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.

28. 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.

29. Que, asimismo, el artículo 70 de la Constitución Política del Perú⁷, señala que el derecho de propiedad es inviolable, se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley; que, en ese sentido, conforme a lo establecido en el artículo 3 del TUO de la Ley N° 29151, los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, **que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales**. Los bienes de dominio privado son imprescriptibles pero susceptibles de enajenación. En tal sentido, la Superintendencia Nacional de Bienes estatales como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es la responsable de aprobar y ejecutar los actos vinculados a los predios de propiedad del Estado que se encuentran a su cargo, y bajo su competencia, de conformidad con lo dispuesto en el TUO de la Ley, el Reglamento y demás normas complementarias y conexas.

30. 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

⁷ El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.

31. 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 (...)”⁸

32. 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° 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 el señor FLAVIO ERNESTO CASTRO HORNY y ROSA AUGUSTA YABAR SÁNCHEZ, contra la Resolución N° 0817-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 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).

Regístrese y comuníquese

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

⁸ FERRER, Jordi. “Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales”. Isonomia. 2011 abril N° 34.

INFORME N° 00425-2022/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° 0817-2022/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 23322-2022
b) Expediente N° 183-2022/SBNSDDI
c) Memorándum N° 03194-2022/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, el señor FLAVIO ERNESTO CASTRO HORNY y ROSA AUGUSTA YABAR SANCHEZ, contra la Resolución N° 0817-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resuelve declarar inadmisibile la solicitud de venta directa del predio de un área de 3 123.17 m2, ubicado en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio").

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° 29151¹ (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 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 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.

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

4. Que, a través del Memorándum N° 03194-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre de 2022, la "SDDI" remitió el escrito presentado por el señor FLAVIO ERNESTO CASTRO HORN Y ROSA AUGUSTA YABAR SÁNCHEZ (en adelante "los recurrentes"), 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 05 de septiembre de 2022 (S.I. N° 23322-2022), "los recurrentes" interponen recurso de apelación contra la Resolución N° 08817-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2022 (en adelante "Resolución impugnada"), que resuelve declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa de "el predio", bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:
 - 5.1. Los recurrentes señalan que han cumplido a cabalidad (vigilancia y seguridad a costo de los recurrentes con los beneficiarios) con acreditar la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y el área delimitada en su totalidad con obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce la posesión.
 - 5.2. Los recurrentes señalan que su postura guarda coherencia y respaldo con el 4.1 de las Conclusiones a la que arriba el Profesional de la SDDI, en el informe N° 00305-2022-SBN-DGPE-SDDI, de fecha 07/03/2022 -requerimiento de mayor estudio y análisis desde la perspectiva sociológica desde la perspectiva del nuevo orden mundial y dentro del marco de la subsistencia de la covid-; de los considerandos de la impugnada no se aprecia la ponderación de la citada Disposición que debió aplicarse a su solicitud el artículo 103° de la Constitución Política del Estado y el principio de igualdad en la ley y ante la ley, por lo que solicitan la nulidad, conforme al artículo 10 de la Ley N° 27444, además por vulnera el Inc.3) del artículo 70 y los Inc.3) y 14) de la Constitución Política del Perú.
6. Que, el artículo 220³ 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, la "Resolución impugnada" fue notificada el 23 de agosto de 2022, y presentó su recurso de apelación en fecha 5 de septiembre de 2022. De la calificación del citado recurso de apelación descrito en el numeral 2.1 del presente informe, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del "TUO de la LPAG"; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG". Por tanto, "los recurrentes" han cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Determinación del cuestionamiento de fondo

³ 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.

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

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 solicitud⁴;
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 aplicable⁵; 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 N° DIR-00002- 2022/SBN"), 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.

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 legal aplicable.i

Sobre los argumentos de "los recurrentes"

13. Que, del argumento señalado en el numeral 5.1: Los recurrentes señalan que han cumplido a cabalidad (vigilancia y seguridad a costo de los recurrentes con los beneficiarios) con acreditar la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y el área delimitada en su totalidad con obra civil de carácter permanente, de tal forma ue restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce la posesión.
14. Que, sobre el particular, de acuerdo a lo advertido mediante el Informe Preliminar N° 00305-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2022 (folio 42), se determinó que: "(...) [sobre el Reporte Tributarios pendientes de fecha 27.12.2018] no es posible correlacionarlo con "el predio", en tanto que, no se consigna elementos técnicos suficientes que permita conocer la forma y ubicación exacta, del cual no se tiene certeza que corresponda a "el predio" o forme parte de él. Se prescinde de evaluar la documentación adicional presentada con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, las mismas, que deberán ser evaluadas de manera integral por el responsable legal, verificando si cumplen con la formalidad del caso". Asimismo, señala que conforme a la consulta efectuada al programa de imágenes de satélite de Google Earth disponibles del periodo 2002 al 2021, la "SDDI", determinó que "el predio", es de naturaleza eriaza, constituye ladera de cerro con pendiente moderada, siendo que **en el periodo 2002 hasta el 2011 se encuentra en la condición de desocupado, salvo en la zona sureste donde se aprecia unas construcciones tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada, en la imagen del año 2016**, se advierte incremento de la ocupación delimitada por muro perimétrico que atraviesa la zona central hasta el 2021 donde se aprecia construcciones para vivienda.
15. Que, mediante Oficio N° 01100-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril del 2022 (en adelante "el Oficio"), se requirió al administrado que: precise la causal de venta directa en la que se encontraría inmerso su requerimiento; asimismo se indicó el resultado de las imágenes satelitales del Google earth, por lo que, se advierte que no se cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 exigido en las causales 3) y 4) del artículo 222 de "el Reglamento"; motivo por el cual, no es posible disponer de "el predio" por las causales de posesión; por lo tanto se determinó el alcance de la causal 1) del aludido reglamento; presente la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento"; y, finalmente señale los nombres y apellidos completos de las siete (7) familias que representan y una carta poder simple con sus respectivas firmas.
16. Que, "la SDDI" evaluó los documentos presentados por "los recurrentes" en el Informe Brigada N° 00684-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2022 (folio 185), obteniendo el siguiente resultado: **1) Respecto a precisar la causal de venta en la que se encontraría inmerso su requerimiento:** "los administrados" no indicaron expresamente la causal en la que se encuentra inmerso su pedido de venta directa; por lo que no han cumplido con subsanar la primera observación; sin embargo adjuntan documentación diversa con la cual pretenden acreditar la posesión de "el predio"; por lo que, se colige que sustentaría su requerimiento en alguna de las causales de posesión establecidas en los numeral 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento"; es así que de la evaluación de la documentación presentada, la "SDDI" determinó lo siguiente: - *Copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 21 de diciembre de 2018, que describe como contribuyente a: Castro Horny Flavio Ernesto, relativo a los tributos de impuesto predial de los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 27 de diciembre de 2018, que describe como contribuyente a: Castro Horny Flavio Ernesto relativo a los tributos de impuesto predial de los años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; declaraciones juradas de autoavaluo de impuesto predial periodo 2018, que describe como contribuyentes a Castro Horny Flavio Ernesto y Sra, donde figura un sello de recibido por la Municipalidad Distrital de Lurín el 21 de diciembre de 2018; reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 09 de mayo de 2022, que describe como contribuyente a: Castro Horny Flavio Ernesto, relativo a los tributos de impuesto predial del año 2022; copia de la declaración jurada de autoavaluo periodo 2018 (PR y HR)*

a nombre del contribuyente Castro Horny Flavio Ernesto; copia de la declaración jurada de autoavaluo periodo 2018 (PR y HR) a nombre del contribuyente Castro Horny Flavio Ernesto y Sra, emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia de una constancia de posesión nro. 435-2015-GDU/ML a favor de Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia, que describe un predio ubicado en la Higuera Lote A Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, emitido por la Municipalidad de Lurín el 26 de junio de 2015; copia de la declaración jurada de autoavaluo del periodo 2021 (PU y HR) a nombre de la contribuyente Abalos Velasque Liborio con un sello de recibido el 28 de enero de 2021 por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 21 de setiembre de 2021, que describe como contribuyente a: Jauja Monge Nelly, relativo a los tributos de impuesto predial y arbitrios de los años 2021, 2020, 2019, 2018 2017 y 2016; copia de la declaración jurada de autoavaluo del PU a nombre de la contribuyente Guzme Arroyo Betty María con un sello de recibido el 28 de octubre de 2018 por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia de la declaración jurada de autoavaluo del periodo 2010 (PU y HR) a nombre de la contribuyente Guzme Arroyo Betty María con un sello de recibido por la Municipalidad Distrital de Lurín y declarado el 28 de octubre de 2018; copia de la declaración jurada de autoavaluo del periodo 2019 (PU) a nombre de la contribuyente Guzme Arroyo, Betty María con un sello ilegible de recibido por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 29 de octubre del 2018, que describe como contribuyente a: Guzme Arroyo Betty María, relativo a los tributos de impuesto predial de los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 01 de octubre del 2021, que describe como contribuyente a: Guzme Arroyo Betty María, relativo a los tributos de impuesto predial de los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 10 de mayo del 2022, que describe como contribuyente a: Guzme Arroyo Betty María, relativo a los tributos de impuesto predial del año 2022; copia de la declaración jurada de autoavaluo del HR y PU a nombre de la contribuyente Avalos Velasque Emperatriz con un sello de recibido el 23 de setiembre de 2016 por la Municipalidad Distrital de Lurín; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 31 de agosto de 2020, que describe como contribuyente a: Avalos Velasque Emperatriz Vianny, relativo a los tributos de impuesto predial y arbitrios de los años 2020, 2019, 2018, 2017; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 27 de setiembre de 2016, que describe como contribuyente a: Avalos Velasque Emperatriz Vianny, relativo a los tributos de impuesto predial y arbitrios de los años 2015 y 2016; copia del reporte tributario emitido por la Municipalidad de Lurín el 29 de setiembre de 2021, que describe como contribuyente a: Avalos Velasque Emperatriz Vianny, relativo a los tributos de impuesto predial y arbitrios de los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021; Si bien es cierto estos documentos han sido emitidos por autoridad competente; sin embargo, estos documentos son posteriores al 25 de noviembre del 2010; por lo que no cumple formalmente para acreditar la posesión de "el predio". - Copia simple del Contrato Privado Transferencia de Terreno de fecha 17 de febrero del 2021, celebrado entre Luis Antonio Cabrera Govea y Villavicencio De Los Rios Aurelio Atanacio, que describe un terreno ubicado en la Rinconada de Piruhuay Alta de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 5,000.00 m2, del cual transfiere de 110 m2 y colindancias; copia legalizada del Contrato Privado Transferencia de Terreno de fecha 18 de enero del 2021, celebrado entre Luis Antonio Cabrera Govea y Luz Maribel Huamán Díaz, que describe un terreno ubicado en la Rinconada de Piruhuay Alta de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 5,000.00 m2 del cual transfiere 110 m2 y colindancias; copia simple del Contrato Privado Transferencia de Terreno de fecha 08 de enero del 2021, celebrado entre Luis Antonio Cabrera Govea y Luz Maribel Huamán Díaz, que describe un terreno ubicado en la Rinconada de Piruhuay Alta de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 5,000.00 m2 del cual transfiere 110 m2 y colindancias; copia legalizada del Contrato Privado de fecha 16 de abril del 2022, celebrado entre María Genoveva Quispe Blas y Betty María Guzme Arroyo, que describe un terreno ubicado en el predio denominado "La Higuerra" sección B, ubicado también en "La Rinconada", distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 80 m2; copia legalizada del Contrato Privado de fecha 27 de noviembre del 2012, celebrado entre Rosa Eugenia Quispe Blas de Chumpitaz y Betty María Guzme Arroyo, que describe un terreno ubicado en el predio "La Higuerra" sección B, ubicado en "La Rinconada" del Puruhuay de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 150 m2; copia legalizada del Contrato Privado de fecha 08 de agosto del 2011, celebrado entre María Genoveva Quispe Blas y Betty María Guzme Arroyo, que describe un terreno ubicado en "la Rinconada de Puruhuay de Lurín, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 270 m2; copia legalizada del Contrato de Venta de un Terreno por Posesión de fecha 23 de setiembre del 2020, celebrado entre Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia y Abalos Velasque Liborio, que describe un terreno ubicado en la Higuerra, lote A, Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 550 m2; copia legalizada del Contrato Privado de fecha 23 de setiembre del 2022, celebrado entre Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia y Abalos Velasque Liborio, que describe un terreno de 500 m2, ubicado en la Higuerra", Lote

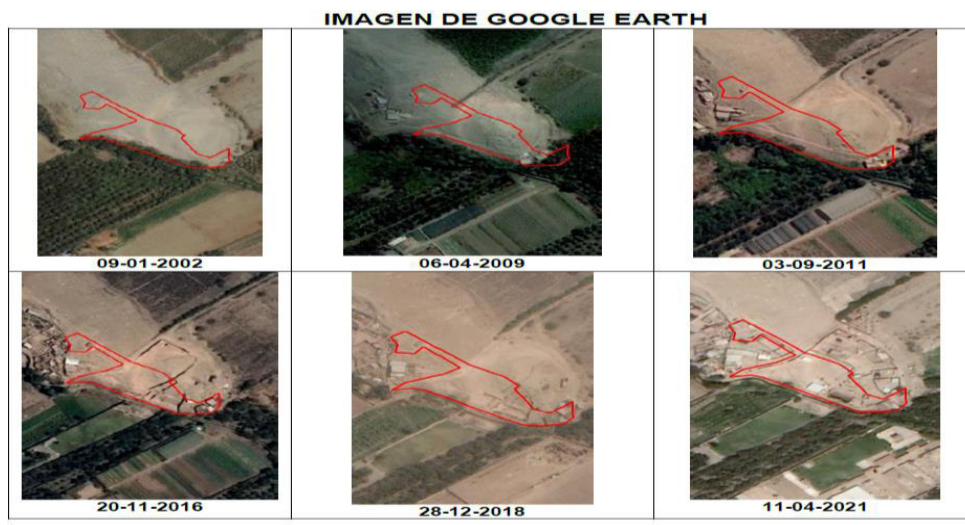
A, Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima; copia legalizada del Contrato Privado de Transferencia de Terreno de fecha 11 de agosto del 2016, celebrado entre Víctor Esteban Chupitaz Torres, Emperatriz Vianny Avalos Velasque y Rosa Eugenia Quispe Blas de Chumpitaz, que describe un terreno ubicado la Rinconada de Puruhuay de Lurín s/n, Fundo Higuera B, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 150 m² y linderos; copia legalizada del Contrato de Transpaso de Terreno de fecha 23 de junio del 2016, celebrado entre Rosa Eugenia Quispe Blas, Emperatriz Torres, que describe un terreno ubicado en la Higuera B, Rinconada de Puruhuay, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 150 m² y linderos; copia legalizada del Contrato de Venta de un Terreno Por posesión de fecha 23 de abril del 2022, celebrado entre María Genoveva Quispe Blas y Betty María Guzme Arroyo, que describe un terreno ubicado en el predio denominado "La Higuera" sección B, ubicado también en "La Rinconada", distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima, con un área de 80 m²; copia legalizada del Contrato de Venta de un Terreno por Posesión de fecha 23 de setiembre del 2020, celebrado entre Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia y Abalos Velazque Liborio, que describe un terreno de 500 m² ubicado la Higuera Lote A, Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima; copia simple del Contrato de Venta de un Terreno por Posesión de fecha 23 de Diciembre del 2020, celebrado entre Quispe Blas de Chumpitaz Rosa Eugenia y Orellana Castillo Miguel Ángel, que describe un terreno de 483,54 m², ubicado en la Higuera Lote A, Rinconada Alta de Puruhuay Sector B, distrito de Lurín, provincia y Departamento de Lima; copia legalizada de contrato de compra venta directa del 26 de enero de 2016, celebrado entre Jose Antonio Carrillo Rueda y Amadeo Pita Guadulfo Silva Carbajal que describe un terreno ubicado en Rinconada de Puruguay, Huaca uno, distrito de Lurín con partida VC. 04259 – Huaca Uno respecto de un área de 92 m² y sus colindancia; al respecto se advierte que estos documentos no cumplen con el requisito de fecha cierta estipulado en el inciso 3) del numeral 6.2 de "la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN", debido a que tiene fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que no cumple formalmente para acreditar la posesión de "el predio". - Copia de un certificado de discapacidad en aplicación de la Ley nro. 29973; copia de una solicitud dirigida al Alcalde del Distrito de Lurín requiriendo una constancia de posesión con sello de recibido el 20 de mayo de 2016; corresponden a requerimientos efectuados a entidades públicas; al respecto de la revisión de estos documentos no acreditan formalmente la posesión de "el predio". - Copia de siete imágenes extraídas del portal del Google; sin embargo, mediante estas ubicaciones no es posible acreditar formalmente la posesión de "el predio". - Copia de 20 fotografías, en las que se advierte un predio ocupado; sin embargo, no son documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de "el predio". - Copia del Certificado de Habilidad del 02 de enero de 2021 emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú, de la revisión de dicho documento se advierte solo acredita la habilitación de un profesional en la especialidad Ingeniero Civil ante el Colegio de Ingenieros del Perú; por lo que no es idóneo para acreditar formalmente la posesión de "el predio". - Copia de la memoria descriptiva, plano perimétrico y plano de ubicación catastral suscritos por el ingeniero civil, Fernando Bonilla de la Cruz, de la revisión de estos documentos se advierte que se trata de documentación técnica del predio matriz (área de 3.65748 has) que forma parte "el predio"; sin embargo, estos no son idóneos pues no acredita formalmente la posesión de "el predio". - Copia de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil, Fernando Bonilla de la Cruz, de la revisión de este documento se advierte que se trata de la memoria descriptiva de "el predio" solicitado por "el administrado" con el área de 3 123,17 m² donde describe un cuadro técnico con 09 lotes que suman en total el área antes descrita; por lo que no es documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de "el predio". - Copia de plano de lotización que describe como posesionario a Flavio Ernesto Castro Horny suscrito por el Ingeniero Civil, Fernando Bonilla de la Cruz; de la revisión de este documento se advierte que "el administrado" pretende establecer la posesión en "el predio" al señalar el número de lotes y áreas que forman parte de "el predio"; sin embargo, no es documento idóneo para acreditar formalmente la posesión en "el predio". - Copia del plano de riesgo predial de fecha enero del 2005, de la revisión de este documento se advierte que trata de un plano emitido por el Ministerio de Agricultura para el programa de formalización de derechos de usos de aguas del Valle Lurín; sin embargo, con este documento no es posible acreditar formalmente la posesión de "el predio". - Copia del certificado de búsqueda catastral del 05 de febrero de 2020, no acredita formalmente la posesión de "el predio" solo acredita si el polígono que figura en un plano esta inmatriculado o no; o si forma parte de un predio ya inscrito en la base gráfica del registro correspondiente.

2) Respecto a presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado: De la revisión de la solicitud de venta, se advierte que "los administrados" y a quienes representan estos, adjuntan cada uno su declaración jurada, por lo que concluye que han cumplido con subsanar la segunda observación. **Respecto a la causal 1) del artículo 222° de "el Reglamento":** De la revisión de la documentación presentada por "los administrados" se advierte que no presentan el instrumento público o documento de fecha cierta, para acreditar la causal 1) del artículo 222

de "el Reglamento"; por lo que se concluye que no han cumplido con subsanar la tercera observación. **Respecto a indicar los nombres y apellidos completos de las siete (7) familias que representan como tal y presentar una carta poder simple con sus respectivas firmas:** De la revisión de la documentación presentada por "los administrados" se advierte que adjuntan la carta poder de las 7 personas que representan, por lo que concluye que han cumplido con subsanar la cuarta observación.

17. Que, se advierte que la "SDDI" evaluó cada uno de los documentos presentados por "los recurrentes", por lo tanto, según lo señalado por "los recurrentes", en su primer argumento, corresponde precisar que la causal establecida en el numeral 3) del artículo 222 de "el Reglamento", 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. Que, asimismo, acerca de los requisitos establecidos en el numeral 4) del artículo 222 de "el Reglamento", dispone lo siguiente: **1) Que la posesión incumpla las condiciones indicadas en el numeral 222.3, artículo 222 de "el Reglamento", pero que ésta se ejerza en forma efectiva, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce la posesión, custodia y conservación del área para sí; 2) que dicho ejercicio de la posesión se realice desde antes del 25 de noviembre de 2010**, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
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. Que, ahora es importante señalar que mediante Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, dispone que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de *tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios*. Que, por tanto, la "SDDI" se encuentra habilitada, para utilizar lo constatado en las imágenes satelitales como medios probatorios para confrontar lo señalado por "el recurrente".
20. Que, en ese sentido, conforme a lo evidenciado por las imágenes satelitales históricas del Google Earth y en el Informe Preliminar N° 0305-2022/SBN-DGPE-SDDI, se desprende que "el predio" se encontraba desocupado en el periodo 2002 hasta el 2011, salvo en la zona sureste donde se aprecia unas construcciones tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada, en la imagen del año 2016, se advierte incremento de la ocupación delimitada por muro perimétrico que atraviesa la zona central hasta el 2021 donde se aprecia construcciones para vivienda, comprobando que con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 "los recurrentes" no ejercían posesión conforme a lo prescrito en los numerales 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento".

21. Que, visto el Expediente N° 183-2022/SBNSDDI, se advierte de las imágenes del Programa Google Earth de los años 2002, 2009, 2011, que "el predio" **salvo en la zona sureste donde se aprecia unas construcciones tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada, en la imagen del año 2016:**



22. Que, sin perjuicio de la acción supervisión y verificación de veracidad de los documentos presentados, se advierte que "los recurrentes" incumplen con el requisito de acreditar la posesión de "el predio" y frente a las imagen de Google Earth antes señaladas, 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.
23. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, dado que "los recurrentes" no precisaron la causal de venta directa, la "SDDI" puso en conocimiento la causal establecida en el numeral 1) del artículo 222 de "el Reglamento", esto es, la colindancia sin acceso directo; sin embargo, al no adjuntar documentación que pueda dilucidar esta causal, se tiene como no subsanado; corriendo la misma suerte las demás observaciones señaladas en el décimo sexto considerando de la "Resolución impugnada".
24. Sobre el argumento señalado en el numeral 5.2: "los recurrentes" manifiestan que debió aplicarse a su solicitud el artículo 103° de la Constitución Política del Estado y el principio de igualdad en la ley y ante la ley, por lo que solicitan la nulidad, conforme al artículo 10 de la Ley N° 27444, además por vulnera el Inc.3) del artículo 70 y los Inc.3) y 14) de la Constitución Política del Perú.
25. 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 tiempo⁶, 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.

⁶ Artículo 2121.- Teoría de los hechos cumplidos

A partir de su vigencia, las disposiciones de este Código se aplicarán inclusive a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

26. Que, de lo expuesto, 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.
27. 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.
28. 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.
29. Que, asimismo, el artículo 70 de la Constitución Política del Perú⁷, señala que el derecho de propiedad es inviolable, se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley; que, en ese sentido, conforme a lo establecido en el artículo 3 del TULO de la Ley N° 29151, los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, **que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales**. Los bienes de dominio privado son imprescriptibles pero susceptibles de enajenación. En tal sentido, la Superintendencia Nacional de Bienes estatales como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es la responsable de aprobar y ejecutar los actos vinculados a los predios de propiedad del Estado que se encuentran a su cargo, y bajo su competencia, de conformidad con lo dispuesto en el TULO de la Ley, el Reglamento y demás normas complementarias y conexas.
30. 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 "TULO 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.
31. 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

⁷ El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

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 (...)”⁸

32. 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.


CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por el señor FLAVIO ERNESTO CASTRO HORNY y ROSA AUGUSTA YABAR SÁNCHEZ, contra la Resolución N° 0817-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo 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).

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
DELGADO HEREDIA Maria Del Rosario
Irene FAU 20131057823 hard
Fecha: 30/09/2022 14:27:51-0500

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 14:37:04-0500

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

⁸ FERRER, Jordi. “Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales”. Isonomia. 2011 abril N° 34.