

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0132-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 18 de noviembre de 2022

VISTO:

El Expediente 215-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA LOS HUERTOS DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representada por su presidente José Luis García Paredes y su abogado José Luis Mendoza Vásquez; contra la Resolución 0925-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del área de 193 028,76 m², ubicada en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio"), según la causal establecida en el numeral 222.3, artículo 222° del Decreto Supremo 0008-2021-VIVIENDA; y

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante "TUO de la Ley"), y el Reglamento de la Ley 29151 aprobado mediante Decreto Supremo 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.

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

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

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “TI del ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de “la SBN”.

3. Que, el literal i) del artículo 42° del “TI 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 03654-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 6 de octubre de 2022, “la “SDDI” remitió el escrito y anexos presentados por la administrada **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA LOS HUERTOS DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO** (en adelante “la Administrada”), representada por su presidente José Luis García Paredes y su abogado José Luis Mendoza Vásquez; así como el Expediente 215-2022/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de “la DGPE”.

De la calificación del escrito presentado por “la Administrada”

5. Que, a través de escrito presentado el 5 de octubre de 2022 (S.I 26404-2022, de folio 259 a 262 vuelta), “la Administrada” interpuso recurso de apelación contra la Resolución 0925-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2022 (en adelante, “la Resolución impugnada”, de folios 255 a 256), que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022 (folios 221 a 223), la cual declaró improcedente la solicitud de la solicitud de venta directa de “el predio”. No adjunta documentos.

6. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales, cuyo resumen se detalla a continuación:

6.1. “La Administrada” indica que “la SDDI” no ha considerado los medios probatorios presentados que consisten en los recibos de pagos por tributos municipales emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, los cuales tienen fecha desde el año 2003 hasta el año 2019. “La SDDI” señala que el 0.43% de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado peruano, por lo cual, no resulta procedente la venta directa respecto a dicho porcentaje. En relación al 99.57% de “el predio”, “la SDDI” indicó que las imágenes satelitales de Google Earth, revelan que el inicio de ocupación de “el predio” pertenece al año 2012, lo cual implica el incumplimiento de la causal establecida en el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”. En ese sentido, considera que ha cumplido con los requisitos exigidos por la

norma, al presentar documentos que acreditan su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, así como documentos expedidos por la Gobernación del Distrito de Carabaylo y otros.

6.2. “La Administrada” señala que “la SDDI” ha desestimado su recurso de reconsideración, sin embargo, presentó con escritos del 19 y 20 de julio de 2022 (S.I 19182 y 19254-2022), en los cuales adjuntó ocho (8) fotografías y doce (12) videos, que demuestran su posesión.

7. Que, el artículo 220° del “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. 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, constituyen requisitos del escrito del recurso de impugnación, señalar el acto que se recurre y cumplir los demás requisitos previstos en el artículo 124° del “TUO de la LPAG”, conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo³. De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente 215-2022/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 5 de octubre de 2022 (S.I 26404-2022), se tiene que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del “TUO de la LPAG”, en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.

9. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, por cuanto tomó conocimiento de “la Resolución impugnada” mediante Notificación 2686-2022/SBN-GG-UTD, conforme se advierte del cargo suscrito el 18 de septiembre de 2022, por la señora Diana Espinoza López (conviviente). En ese sentido, “la Administrada” tuvo plazo de quince días hábiles para impugnar “la Resolución impugnada” desde el 19 de septiembre al 10 de octubre de 2022; por lo cual, el recurso de apelación fue presentado el 5 de octubre de 2022 (S.I 26404-2022), dentro del plazo legal.

Análisis del recurso de apelación de “la Administrada”

10. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes disponen; por lo cual, según lo prescrito en el numeral 1 del artículo 3° del “TUO de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano

³ **Artículo 221.- Requisitos del recurso**

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

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

facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado.

11. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia⁴.

12. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud⁵.

13. 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 aplicable⁶.

14. Respecto al argumento del numeral 6.1).- “La Administrada” indica que “la SDDI” no ha considerado los medios probatorios presentados que consisten en los recibos de pagos por tributos municipales emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, los cuales tienen fecha desde el año 2003 hasta el año 2019. “La SDDI” señala que el 0.43% de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado peruano, por lo cual, no resulta procedente la venta directa respecto a dicho porcentaje. En relación al 99.57% de “el predio”, “la SDDI” indicó que las imágenes satelitales de Google Earth, revelan que el inicio de ocupación de “el predio” pertenece al año 2012, lo cual implica el incumplimiento de la causal establecida en el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”. En ese sentido, considera que ha cumplido con los requisitos exigidos por la norma, al presentar documentos que acreditan su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, así como documentos expedidos por la Gobernación del Distrito de Carabayllo y otros.

⁴ **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

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

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

⁵ **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”.

⁶ **Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

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

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

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

15. Que, en relación a este argumento, debe indicarse que el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”, vigente y el inciso 3, numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022; establecen 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 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 **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

16. Que, de acuerdo a lo expuesto, “la SDDI” evaluó la procedencia de la solicitud respecto al área de 192 177.37 m² (99.57% de “el predio”), respecto al cual, advirtió que recaía sobre los predios anotados con 80 815,04 m² (CUS 41279 y partida registral 43733761); 95 735,99 (CUS 100867 y partida registral 13567260) y 15 626,34 (CUS 100873 y partida registral 13567257), los cuales tienen como titular al Estado peruano y por tanto, correspondería a “la SBN”; pero se incumplía con el requisito de la antigüedad al 25 de noviembre de 2010, porque en las imágenes satelitales del Google Earth, insertas en el Informe Preliminar 00365-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2022 (folios 208 a 215); advirtió que “el predio” se ubica en el ámbito de expansión urbana, cuya ocupación fue iniciada el año 2012. Al respecto, al revisarse dicho Informe, se evidencia que la conclusión de “la SDDI” se apoya en la fotografía del 25 de febrero de 2012, la cual contrastada con las fotografías del 24 de abril de 2003; 1 de marzo de 2009 y 23 de enero de 2011, las cuales obran en el Informe Preliminar 00365-2022/SBN-DGPE-SDDI; no demuestran la existencia de posesión en la mayor parte de “el predio” en el año 2003 y que en el año 2009 se advierte una trocha carrozable que lo atraviesa; no evidenciándose que “el predio” haya sido destinado a fines habitacionales u otros establecidos en la causal descrita. Asimismo, no se evidencia que “el predio” se encuentre delimitado para su identificación en su totalidad al 25 de noviembre de 2010, sino que a partir del año 2012, aparecen lotes de diversas dimensiones, algunos con cerco perimétrico.

17. Que, es oportuno destacar que, la Resolución 0006-2021/SBN de fecha 15 de enero de 2021, se emitió con el objeto de evitar el riesgo de contagio de la COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones de “la SBN”; en dicha Resolución se dispuso que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de disposición u otros, continúen siendo reemplazadas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de “el predio”, lo que también fue previsto en la Octava Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”.

18. Que, además, debe señalarse que según lo dispuesto en el literal a), inciso 3, numeral 223.3, artículo 223° de “el Reglamento”, la declaración jurada del impuesto

predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio, constituyen medios probatorios para acreditar la antigüedad de la posesión; sin embargo, las declaraciones juradas que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

19. Que, “la Administrada” presentó la Resolución de otorgamiento de garantías posesorias 017-2005/MININTER/DGGI/PDL-SPDL-GDC-TGEP, emitida por la Gobernación Distrital de Carabayllo (folios 44 a 47) y la Constancia de posesión del 10 de junio de 2000, emitida por la Gobernación de Carabayllo (folio 53), ambos documentos se refieren a un terreno de 18.26 ha, lo cual no evidencia que guarde relación con “el predio” objeto de solicitud de venta directa, por cuanto su extensión es diferente. Asimismo, la Resolución de Gobernación 204/2013/1508/P-LIMA/S-LIMA-CG del 20 de marzo de 2013 (folios 49 a 52), la fecha es posterior al 25 de noviembre de 2010.

20. Que, en relación a las declaraciones juradas de autoavalúo por impuesto predial (HR y PR) de los años 2000 (folios 5 y 6); 2001 (folios 7 y 8); 2002 (folios 9 y 10); 2003 (folios 11 y 12); 2004 (folios 13 y 14); 2005 (folios 15 y 16); 2006 (folios 17 y 18); 2007 (folios 19 y 20); 2008 (folios 21 y 22); 2009 (folios 23 y 24); 2010 (folios 25 y 26); 2011 (folios 27 y 28) señalan que el terreno se encuentra sin construir (estado de conservación y uso del predio) y como fecha de emisión el 7 de junio de 2018, con copia fedateada de la misma fecha. Respecto a las declaraciones juradas de autoavalúo (HR y PR) de los años 2012 a 2018 (folios 29 a 42), corresponden a fechas posteriores al 25 de noviembre de 2010. Debe precisarse que en las declaraciones juradas de autoavalúo por impuesto predial (HR) de los años 2000 al 2018 (folios 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 y 41) señalan además, la fecha 12 de junio de 2022, la cual se contradice con la fecha del 7 de junio de 2018, que corresponde a la emisión de estos documentos. En ese sentido, las declaraciones juradas de autoavalúo por impuesto predial no demuestran la antigüedad de la posesión, conforme exige el literal a), inciso 3, numeral 223.3, artículo 223° de “el Reglamento”, lo cual, no desvirtúa lo señalado por “la SDDI”. Por otro lado, debe indicarse que basta que uno de los requisitos establecidos en el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento” se incumpla para que la solicitud de venta resulte improcedente.

21. Que, en relación al área de 851,40 m² (0.43% de “el predio”), según el Informe Preliminar 00365-2022/SBN-DGPE-SDDI y la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022, constituye un área no inscrita a favor del Estado, representado por “la SBN”, sino que tiene por titular registral a la Municipalidad Metropolitana de Lima, conforme a la partida registral 13884857, anotado con CUS 113968. Por tanto, en aplicación a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia, por lo cual, es improcedente la solicitud respecto a dicha área.

22. Que, en relación a la Constancia de no adeudo 410-2018 del 13 de junio de 2018 (folio 43), emitida por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, sólo demuestra que “la Administrada” no registra deuda a la

fecha de su emisión; pero no demuestra la antigüedad de la posesión al 25 de noviembre de 2010.

23. Que, el documento denominado “Nómina de los Miembros de la Organización Social (Padrón de Asociados Vigentes) Organización Social Asociación Agropecuaria Los Huertos de Lomas...” (folio 54), documento suscrito por el arquitecto Víctor Lozada Salinas con CAP 1015; contiene una relación de treinta y ocho (38) personas registradas, pero no demuestra la antigüedad de la posesión al 25 de noviembre de 2010, porque sólo aparecen los nombres y apellidos así como el DNI, sin fecha de emisión.

24. Que, el Acta de inspección 135-2020 ISI/C emitida por un inspector del Servicio Nacional de Sanidad Agraria (en adelante, SENASA) con fecha 16 de julio de 2020, en donde se revela la crianza de ganado porcino respecto a al señor Francisco Díaz Zerna (folio 56); no revela antigüedad de la posesión al 25 de noviembre de 2010, porque es un documento posterior a dicha fecha. De igual manera sucede con el Certificado Oficial de Vacunación contra Peste Porcina Clásica emitida por el SENASA 25 de septiembre de 2014 y recibos de pagos por alimentación a ganado porcino del 2 de agosto de 2021 (folio 57); 26 y 27 de julio de 2021 (folio 59); 8 de agosto de 2021 y sucesivos recibos comprendidos entre el folio 60 al 67 que corresponden al año 2021; la impresión del documento denominado “Fórmulas Cerdos Verano 2021-RDT” (folio 58), el cual no contiene fecha alguna; el Acta de inspección del SENASA con fecha 7 de abril de 2021 (folio 63), con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; y la fotografía del “Formulario de Identificación Animal” (folio 68), que no evidencia fecha alguna. Asimismo, el “Proyecto preliminar Granja de engorde y biohuertos de la Asociación Agropecuaria Los Huertos de Las Lomas-Carabayllo, 2021” (folios 69 al 198), contiene fecha posterior al 25 de noviembre de 2010. Cabe indicar que el Plano perimétrico de folio 200 y memoria descriptiva de folio 201 al 204, los cuales se encuentran impresos y en un CD (folio 207), tienen por fecha febrero de 2022, también posterior a la fecha exigida por la norma acotada.

25. Que, contrastada la referida información con los documentos presentados por “la Administrada”, advierte que no enervan lo indicado por “la SDDI” a través de la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022. Asimismo, en “la Resolución impugnada”, “la SDDI” precisó que ha revisado el aplicativo SINABIP, en donde advirtió respecto al CUS 41279, que recae en el 41,87% de “el predio”; que la Subdirección de Supervisión (SDS) emitió la Ficha Técnica 0604-2013/SBN-DGPE-SDS del 28 de agosto de 2013, en donde se advirtió que dicha área se encuentra ocupada por posesiones informales denominadas Villa Nazareth; Jesús de Nazareth y la Quebrada, así como se desarrollaban trabajos del Programa “Agua para todos”, lo cual implica que al año 2013, se encontraban terceros ocupando parte de “el predio”.

26. Que, revisados documentos mencionados en los numerales precedentes, “la SDDI” indica que prescindió de evaluar los recibos de pagos y otros documentos en el Informe Preliminar 00365-2022/SBN-DGPE-SDDI y la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022, por cuanto, carecían del requisito de la antigüedad, así como los documentos adicionales no fueron emitidos por entidad competente. En ese sentido, no se acredita posesión consolidada y delimitación de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010 y no hubo necesidad de exigir el requisito de presentar

documento en donde se acreditara que “el predio” no se encuentra inmerso dentro de algún supuesto de venta regida por normas especiales; debiendo desestimarse el primer argumento.

27. Respecto al argumento del numeral 6.2).- “La Administrada” indica que “la SDDI” ha desestimado su recurso de reconsideración, sin embargo, presentó con escritos del 20 de julio de 2022 (S.I 19182 y 19254-2022), en los cuales adjuntó ocho (8) fotografías y doce (12) videos que demuestran su posesión.

28. Que, acerca de este argumento, debe recordarse que “la Administrada” presentó recurso de reconsideración contra la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022, el 3 de mayo de 2022 (S.I. 11829-2022, de folios 228 a 231), dentro del plazo otorgado. “La SDDI” evaluó dicho recurso e indicó que no se había adjuntado documento alguno como nueva prueba, por lo cual, a través del Oficio 02063-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2022, notificado el 5 de julio de 2022 (folio 236), se solicitó a “la Administrada”, que presentara nueva prueba. “La Administrada” cumplió con el requerimiento de “la SDDI” mediante escritos del 20 de julio de 2022 (S.I 19182 y 19254-2022, de folios 237 a 247), en los cuales adjuntó ocho (8) fotografías y doce (12) videos, según el Sistema Integrado Documentario de “la SBN” (SID).

29. Que, “la SDDI” señaló en “la Resolución impugnada” que los medios probatorios presentados, los cuales consisten en ocho (8) fotografías y doce (12) videos, no contienen información que permita relacionarlos con “el predio” o para establecer la antigüedad de la posesión, por lo cual, “la SDDI” indicó que incumple el artículo 219° del “TUO de la LPAG”, al no haberse presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en “la Resolución impugnada”.

30. Que, al respecto, “la DGPE” considera necesario precisar que dicha documentación sí constituye nueva prueba, ya que no obra en los antecedentes incorporados en el Expediente; sin embargo, su mérito probatorio no enerva lo resuelto en “la Resolución impugnada”, porque los doce (12) videos adjuntos al escrito del 20 de julio de 2022 (S.I. 19254-2022, a folio 241), carecen de fecha incluida en la grabación y de acuerdo al listado de archivos que obra en el CD (folio 247), corresponden al 17 de julio de 2022. Si bien es cierto, se aprecian las actividades de crianza de cerdos y otras actividades industriales, no es posible demostrar la antigüedad de la posesión al 25 de noviembre de 2010, debido a que la fecha de su generación es posterior. Además, las ocho (8) fotografías presentadas, revelan la existencia de actividades industriales, pero carecen de fecha incluida en las tomas, por lo cual, no es posible demostrar la antigüedad de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

31. Que, relacionado con los hechos narrados, no debe olvidarse que de acuerdo a la clasificación de los medios probatorios que no merecen ser actuados, elaborada por Juan Carlos Morón Urbina⁷, se encuentran los siguientes: **1)** Medio probatorio inconducente, “es el medio de prueba que no sirve para decidir el asunto (por ejemplo, referido a un aspecto accidental o irrelevante en el procedimiento, o que no

⁷ Morón Urbina, Juan Carlos. **Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley 27444.** Lima. Gaceta Jurídica. 2017. Tomo II, pp. 22-23.

orientan a ninguna convicción clara); **2) inadmisibles**, es el medio de prueba prohibido expresamente por la ley o que resulta de imposible actuación; y **3) impertinente**, es el medio de prueba no referido a los hechos materia de probanza (sea sobre hechos ajenos o contenidos en el asunto pero tan evidentes que no requieren probanza)". De la citada clasificación, se advierte que los medios probatorios proporcionados por "la Administrada" se ubican dentro del grupo de los medios probatorios inconducentes, porque no orientan a ninguna convicción clara respecto a la antigüedad de la posesión y delimitación de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo tomarse en consideración el resultado de la evaluación de las fotografías de Google Earth efectuada por "la SDDI".

32. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "la Administrada", a través del escrito del 5 de octubre de 2022 (S.I 26404-2022), contra la Resolución 0925-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio", así como confirmar dicha Resolución; dando por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que "la Administrada", de estimarlo conveniente, presente nueva solicitud con otros documentos que sustenten su derecho.

De conformidad con lo previsto por el "T.U.O de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", el "T.U.O de la LPAG", y la Resolución 080-2022/SBN del 4 de noviembre de 2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA LOS HUERTOS DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representada por su presidente José Luis García Paredes y su abogado José Luis Mendoza Vásquez; contra la Resolución 0925-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2022; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa sobre el predio, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por

OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00517-2022/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

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

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) Memorándum 03654-2022/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I 26404-2022
c) Expediente 215-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 18 de noviembre de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación presentado el 5 de octubre de 2022 (S.I 26404-2022), por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA LOS HUERTOS DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representada por su presidente José Luis García Paredes y su abogado José Luis Mendoza Vásquez; contra la Resolución 0925-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del área de 193 028,76 m², ubicada en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio"), según la causal establecida en el numeral 222.3, artículo 222° del Decreto Supremo 0008-2021-VIVIENDA.

I. ANTECEDENTE:

Que, a través del Memorándum 03654-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 6 de octubre de 2022, "la "SDDI" remitió el escrito y anexos presentados por la administrada **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA LOS HUERTOS DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO** (en adelante "la Administrada"), representada por su presidente José Luis García Paredes y su abogado José Luis Mendoza Vásquez; así como el Expediente 215-2022/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"

2.1. Que, a través de escrito presentado el 5 de octubre de 2022 (S.I 26404-2022, de folio 259 a 262 vuelta), "la Administrada" interpuso recurso de apelación contra la Resolución 0925-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2022 (en adelante, "la Resolución impugnada", de folios 255 a 256), que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022 (folios 221 a 223), la cual declaró improcedente la solicitud de la solicitud de venta directa de "el predio". No adjunta documentos.

- 2.2. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales, cuyo resumen se detalla a continuación:
- 2.2.1. "La Administrada" indica que "la SDDI" no ha considerado los medios probatorios presentados que consisten en los recibos de pagos por tributos municipales emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, los cuales tienen fecha desde el año 2003 hasta el año 2019. "La SDDI" señala que el 0.43% de "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado peruano, por lo cual, no resulta procedente la venta directa respecto a dicho porcentaje. En relación al 99.57% de "el predio", "la SDDI" indicó que las imágenes satelitales de Google Earth, revelan que el inicio de ocupación de "el predio" pertenece al año 2012, lo cual implica el incumplimiento de la causal establecida en el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento". En ese sentido, considera que ha cumplido con los requisitos exigidos por la norma, al presentar documentos que acreditan su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, así como documentos expedidos por la Gobernación del Distrito de Carabayllo y otros.
- 2.2.2. "La Administrada" señala que "la SDDI" ha desestimado su recurso de reconsideración, sin embargo, presentó con escritos del 19 y 20 de julio de 2022 (S.I 19182 y 19254-2022), en los cuales adjuntó ocho (8) fotografías y doce (12) videos, que demuestran su posesión.
- 2.3. Que, el artículo 220° del "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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.4. Que, constituyen requisitos del escrito del recurso de impugnación, señalar el acto que se recurre y cumplir los demás requisitos previstos en el artículo 124° del "TUO de la LPAG", conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo¹. De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente 215-2022/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 5 de octubre de 2022 (S.I 26404-2022), se tiene que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del "TUO de la LPAG", en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.
- 2.5. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG", por cuanto tomó conocimiento de "la Resolución impugnada" mediante Notificación 2686-2022/SBN-GG-UTD, conforme se advierte del cargo suscrito el 18 de septiembre de 2022, por la señora Diana Espinoza López (conviviente). En ese sentido, "la Administrada" tuvo plazo de quince días hábiles para impugnar "la Resolución impugnada" desde el 19 de septiembre al 10 de octubre de 2022; por lo cual, el recurso de apelación fue presentado el 5 de octubre de 2022 (S.I 26404-2022), dentro del plazo legal.

¹ "Artículo 221.- Requisitos del recurso

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

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

Análisis del recurso de apelación de "la Administrada"

- 2.6. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes disponen; por lo cual, según lo prescrito en el numeral 1 del artículo 3° del "TUO de la LPAG", la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el "el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado.
- 2.7. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de "el Reglamento", "la SBN" sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia².
- 2.8. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento", respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud³.
- 2.9. 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 aplicable⁴.
- 2.10. Respecto al argumento del numeral 2.2.1).- "La Administrada" indica que "la SDDI" no ha considerado los medios probatorios presentados que consisten en los recibos de pagos por tributos municipales emitidos por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, los cuales tienen fecha desde el año 2003 hasta el año 2019. "La SDDI" señala que el 0.43% de "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado peruano, por lo cual, no resulta procedente la venta directa respecto a dicho porcentaje. En relación al 99.57% de "el predio", "la SDDI" indicó que las imágenes satelitales de Google Earth, revelan que el inicio de ocupación de "el predio" pertenece al año 2012, lo cual implica el incumplimiento de la causal establecida en el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento".

² **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

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

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

³ **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".

⁴ **Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

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

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

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

En ese sentido, considera que ha cumplido con los requisitos exigidos por la norma, al presentar documentos que acreditan su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, así como documentos expedidos por la Gobernación del Distrito de Carabaylo y otros.

- 2.11. Que, en relación a este argumento, debe indicarse que el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento", vigente y el inciso 3, numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022; establecen 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 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 **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 2.12. Que, de acuerdo a lo expuesto, "la SDDI" evaluó la procedencia de la solicitud respecto al área de 192 177.37 m² (99.57% de "el predio"), respecto al cual, advirtió que recaía sobre los predios anotados con 80 815,04 m² (CUS 41279 y partida registral 43733761); 95 735,99 (CUS 100867 y partida registral 13567260) y 15 626,34 (CUS 100873 y partida registral 13567257), los cuales tienen como titular al Estado peruano y por tanto, correspondería a "la SBN"; pero se incumplía con el requisito de la antigüedad al 25 de noviembre de 2010, porque en las imágenes satelitales del Google Earth, insertas en el Informe Preliminar 00365-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2022 (folios 208 a 215); advirtió que "el predio" se ubica en el ámbito de expansión urbana, cuya ocupación fue iniciada el año 2012. Al respecto, al revisarse dicho Informe, se evidencia que la conclusión de "la SDDI" se apoya en la fotografía del 25 de febrero de 2012, la cual contrastada con las fotografías del 24 de abril de 2003; 1 de marzo de 2009 y 23 de enero de 2011, las cuales obran en el Informe Preliminar 00365-2022/SBN-DGPE-SDDI; no demuestran la existencia de posesión en la mayor parte de "el predio" en el año 2003 y que en el año 2009 se advierte una trocha carrozable que lo atraviesa; no evidenciándose que "el predio" haya sido destinado a fines habitacionales u otros establecidos en la causal descrita. Asimismo, no se evidencia que "el predio" se encuentre delimitado para su identificación en su totalidad al 25 de noviembre de 2010, sino que a partir del año 2012, aparecen lotes de diversas dimensiones, algunos con cerco perimétrico.
- 2.13. Que, es oportuno destacar que, la Resolución 0006-2021/SBN de fecha 15 de enero de 2021, se emitió con el objeto de evitar el riesgo de contagio de la COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones de "la SBN"; en dicha Resolución se dispuso que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de disposición u otros, continúen siendo reemplazadas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de "el predio", lo que también fue previsto en la Octava Disposición Complementaria Final de "el Reglamento".

- 2.14. Que, además, debe señalarse que según lo dispuesto en el literal a), inciso 3, numeral 223.3, artículo 223° de "el Reglamento", la declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio, constituyen medios probatorios para acreditar la antigüedad de la posesión; sin embargo, las declaraciones juradas que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- 2.15. Que, "la Administrada" presentó la Resolución de otorgamiento de garantías posesorias 017-2005/MININTER/DGGI/PDL-SPDL-GDC-TGEP, emitida por la Gobernación Distrital de Carabaylo (folios 44 a 47) y la Constancia de posesión del 10 de junio de 2000, emitida por la Gobernación de Carabaylo (folio 53), ambos documentos se refieren a un terreno de 18.26 ha, lo cual no evidencia que guarde relación con "el predio" objeto de solicitud de venta directa, por cuanto su extensión es diferente. Asimismo, la Resolución de Gobernación 204/2013/1508/P-LIMA/S-LIMA-CG del 20 de marzo de 2013 (folios 49 a 52), la fecha es posterior al 25 de noviembre de 2010.
- 2.16. Que, en relación a las declaraciones juradas de autoavalúo por impuesto predial (HR y PR) de los años 2000 (folios 5 y 6); 2001 (folios 7 y 8); 2002 (folios 9 y 10); 2003 (folios 11 y 12); 2004 (folios 13 y 14); 2005 (folios 15 y 16); 2006 (folios 17 y 18); 2007 (folios 19 y 20); 2008 (folios 21 y 22); 2009 (folios 23 y 24); 2010 (folios 25 y 26); 2011 (folios 27 y 28) señalan que el terreno se encuentra sin construir (estado de conservación y uso del predio) y como fecha de emisión el 7 de junio de 2018, con copia fedateada de la misma fecha. Respecto a las declaraciones juradas de autoavalúo (HR y PR) de los años 2012 a 2018 (folios 29 a 42), corresponden a fechas posteriores al 25 de noviembre de 2010. Debe precisarse que en las declaraciones juradas de autoavalúo por impuesto predial (HR) de los años 2000 al 2018 (folios 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 y 41) señalan además, la fecha 12 de junio de 2022, la cual se contradice con la fecha del 7 de junio de 2018, que corresponde a la emisión de estos documentos. En ese sentido, las declaraciones juradas de autoavalúo por impuesto predial no demuestran la antigüedad de la posesión, conforme exige el literal a), inciso 3, numeral 223.3, artículo 223° de "el Reglamento", lo cual, no desvirtúa lo señalado por "la SDDI". Por otro lado, debe indicarse que basta que uno de los requisitos establecidos en el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento" se incumpla para que la solicitud de venta resulte improcedente.
- 2.17. Que, en relación al área de 851,40 m² (0.43% de "el predio"), según el Informe Preliminar 00365-2022/SBN-DGPE-SDDI y la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022, constituye un área no inscrita a favor del Estado, representado por "la SBN", sino que tiene por titular registral a la Municipalidad Metropolitana de Lima, conforme a la partida registral 13884857, anotado con CUS 113968. Por tanto, en aplicación a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de "el Reglamento", "la SBN" sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia, por lo cual, es improcedente la solicitud respecto a dicha área.
- 2.18. Que, en relación a la Constancia de no adeudo 410-2018 del 13 de junio de 2018 (folio 43), emitida por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Carabaylo, sólo demuestra que "la Administrada" no registra deuda a la fecha de su emisión; pero no demuestra la antigüedad de la posesión al 25 de noviembre de 2010.

- 2.19. Que, el documento denominado "Nómina de los Miembros de la Organización Social (Padrón de Asociados Vigentes) Organización Social Asociación Agropecuaria Los Huertos de Lomas..." (folio 54), documento suscrito por el arquitecto Víctor Lozada Salinas con CAP 1015; contiene una relación de treinta y ocho (38) personas registradas, pero no demuestra la antigüedad de la posesión al 25 de noviembre de 2010, porque sólo aparecen los nombres y apellidos así como el DNI, sin fecha de emisión.
- 2.20. Que, el Acta de inspección 135-2020 ISI/C emitida por un inspector del Servicio Nacional de Sanidad Agraria (en adelante, SENASA) con fecha 16 de julio de 2020, en donde se revela la crianza de ganado porcino respecto a al señor Francisco Díaz Zerna (folio 56); no revela antigüedad de la posesión al 25 de noviembre de 2010, porque es un documento posterior a dicha fecha. De igual manera sucede con el Certificado Oficial de Vacunación contra Peste Porcina Clásica emitida por el SENASA 25 de septiembre de 2014 y recibos de pagos por alimentación a ganado porcino del 2 de agosto de 2021 (folio 57); 26 y 27 de julio de 2021 (folio 59); 8 de agosto de 2021 y sucesivos recibos comprendidos entre el folio 60 al 67 que corresponden al año 2021; la impresión del documento denominado "Fórmulas Cerdos Verano 2021-RDT" (folio 58), el cual no contiene fecha alguna; el Acta de inspección del SENASA con fecha 7 de abril de 2021 (folio 63), con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; y la fotografía del "Formulario de Identificación Animal" (folio 68), que no evidencia fecha alguna. Asimismo, el "Proyecto preliminar Granja de engorde y biohuertos de la Asociación Agropecuaria Los Huertos de Las Lomas-Carabayllo, 2021" (folios 69 al 198), contiene fecha posterior al 25 de noviembre de 2010. Cabe indicar que el Plano perimétrico de folio 200 y memoria descriptiva de folio 201 al 204, los cuales se encuentran impresos y en un CD (folio 207), tienen por fecha febrero de 2022, también posterior a la fecha exigida por la norma acotada.
- 2.21. Que, contrastada la referida información con los documentos presentados por "la Administrada", advierte que no enervan lo indicado por "la SDDI" a través de la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022. Asimismo, en "la Resolución impugnada", "la SDDI" precisó que ha revisado el aplicativo SINABIP, en donde advirtió respecto al CUS 41279, que recae en el 41,87% de "el predio"; que la Subdirección de Supervisión (SDS) emitió la Ficha Técnica 0604-2013/SBN-DGPE-SDS del 28 de agosto de 2013, en donde se advirtió que dicha área se encuentra ocupada por posesiones informales denominadas Villa Nazareth; Jesús de Nazareth y la Quebrada, así como se desarrollaban trabajos del Programa "Agua para todos", lo cual implica que al año 2013, se encontraban terceros ocupando parte de "el predio".
- 2.22. Que, revisados documentos mencionados en los numerales precedentes, "la SDDI" indica que prescindió de evaluar los recibos de pagos y otros documentos en el Informe Preliminar 00365-2022/SBN-DGPE-SDDI y la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022, por cuanto, carecían del requisito de la antigüedad, así como los documentos adicionales no fueron emitidos por entidad competente. En ese sentido, no se acredita posesión consolidada y delimitación de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010 y no hubo necesidad de exigir el requisito de presentar documento en donde se acreditara que "el predio" no se encuentra inmerso dentro de algún supuesto de venta regida por normas especiales; debiendo desestimarse el primer argumento.
- 2.23. Respecto al argumento del numeral 2.2.2).- "La Administrada" indica que "la SDDI" ha desestimado su recurso de reconsideración, sin embargo, presentó

con escritos del 20 de julio de 2022 (S.I 19182 y 19254-2022), en los cuales adjuntó ocho (8) fotografías y doce (12) videos que demuestran su posesión.

- 2.24. Que, acerca de este argumento, debe recordarse que "la Administrada presentó recurso de reconsideración contra la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022, el 3 de mayo de 2022 (S.I. 11829-2022, de folios 228 a 231), dentro del plazo otorgado. "La SDDI" evaluó dicho recurso e indicó que no se había adjuntado documento alguno como nueva prueba, por lo cual, a través del Oficio 02063-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2022, notificado el 5 de julio de 2022 (folio 236), se solicitó a "la Administrada", que presentara nueva prueba. "La Administrada" cumplió con el requerimiento de "la SDDI" mediante escritos del 20 de julio de 2022 (S.I 19182 y 19254-2022, de folios 237 a 247), en los cuales adjuntó ocho (8) fotografías y doce (12) videos, según el Sistema Integrado Documentario de "la SBN" (SID).
- 2.25. Que, "la SDDI" señaló en "la Resolución impugnada" que los medios probatorios presentados, los cuales consisten en ocho (8) fotografías y doce (12) videos, no contienen información que permita relacionarlos con "el predio" o para establecer la antigüedad de la posesión, por lo cual, "la SDDI" indicó que incumple el artículo 219° del "TUO de la LPAG", al no haberse presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en "la Resolución impugnada".
- 2.26. Que, al respecto, "la DGPE" considera necesario precisar que dicha documentación sí constituye nueva prueba, ya que no obra en los antecedentes incorporados en el Expediente; sin embargo, su mérito probatorio no enerva lo resuelto en "la Resolución impugnada", porque los doce (12) videos adjuntos al escrito del 20 de julio de 2022 (S.I. 19254-2022, a folio 241), carecen de fecha incluida en la grabación y de acuerdo al listado de archivos que obra en el CD (folio 247), corresponden al 17 de julio de 2022. Si bien es cierto, se aprecian las actividades de crianza de cerdos y otras actividades industriales, no es posible demostrar la antigüedad de la posesión al 25 de noviembre de 2010, debido a que la fecha de su generación es posterior. Además, las ocho (8) fotografías presentadas, revelan la existencia de actividades industriales, pero carecen de fecha incluida en las tomas, por lo cual, no es posible demostrar la antigüedad de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.
- 2.27. Que, relacionado con los hechos narrados, no debe olvidarse que de acuerdo a la clasificación de los medios probatorios que no merecen ser actuados, elaborada por Juan Carlos Morón Urbina⁵, se encuentran los siguientes: **1) Medio probatorio inconducente, "es el medio de prueba que no sirve para decidir el asunto (por ejemplo, referido a un aspecto accidental o irrelevante en el procedimiento, o que no orientan a ninguna convicción clara); 2) inadmisibles, es el medio de prueba prohibido expresamente por la ley o que resulta de imposible actuación; y 3) impertinente, es el medio de prueba no referido a los hechos materia de probanza (sea sobre hechos ajenos o contenidos en el asunto pero tan evidentes que no requieren probanza)".** De la citada clasificación, se advierte que los medios probatorios proporcionados por "la Administrada" se ubican dentro del grupo de los medios probatorios inconducentes, porque no orientan a ninguna convicción clara respecto a la antigüedad de la posesión y delimitación de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo tomarse en consideración el resultado de la evaluación de las fotografías de Google Earth efectuada por "la SDDI".

⁵ Morón Urbina, Juan Carlos. **Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley 27444.** Lima. Gaceta Jurídica. 2017. Tomo II, pp. 22-23.

2.28. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "la Administrada", a través del escrito del 5 de octubre de 2022 (S.I 26404-2022), contra la Resolución 0925-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto respecto a la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio", así como confirmar dicha Resolución; dando por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que "la Administrada", de estimarlo conveniente, presente nueva solicitud con otros documentos que sustenten su derecho.

III. CONCLUSIONES:

3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIA LOS HUERTOS DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representada por su presidente José Luis García Paredes y su abogado José Luis Mendoza Vásquez; contra la Resolución 0925-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de septiembre de 2022; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.


3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 0281-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa sobre el predio, conforme a los fundamentos expuestos.

IV. RECOMENDACIONES:

4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.


4.2. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 18/11/2022 10:17:25-0500

Especialista en bienes estatales III

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

 Firmado digitalmente por:
ROJAS ALVARADO Oswaldo Manolo FAU
20131057823 hard
Fecha: 18/11/2022 10:21:09-0500

Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I.N° 16.2.2