

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0133-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 28 de noviembre de 2022

VISTO:

El Expediente 960-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **DAVID PRIMO HUERTA** en representación por el Sr. Abel Alejandro Saavedra Bedón, contra la Resolución N° 1006-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre de 2022, que declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa de un área de 15 868,29 m², ubicado en Fundo San Andrés II, Sector San Andrés del distrito de Sayán, provincia de Huaura 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 N° 03919-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2022, “la “SDDI” remitió el escrito y anexos presentados por **DAVID PRIMO HUERTA en** representación por el Sr. Abel Alejandro Saavedra Bedón (en adelante “el Administrado”); así como el Expediente 960-2022/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de “la DGPE”.

De la calificación del escrito presentado por “el Administrado”

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 21 de octubre de 2022 (S.I. Nro. 28000-2022) “el Administrado” cuestiona la Resolución N° 1006-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre de 2022 (en adelante, “Resolución Impugnada”), y solicita se declare nula, conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

5.1. “El Administrado” 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 Sayán, los cuales tienen fecha desde el año 2014 hasta el año 2022, una constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Sayán de fecha 05 de julio de 2022 y, una constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Juzgado Nueve de Octubre de fecha 04 de enero del 2010, así como fotografías (09). “La SDDI” señala que sobre el 5.15% de “el predio”, se encuentra sobre área sin inscripción registral, por lo cual, no resulta procedente la venta directa respecto a dicho porcentaje. En relación al 94.85% de “el predio”, “la SDDI” indicó que las imágenes satelitales de *Google Earth*, disponibles del período 2009 al 2021, se aprecia, que “el predio”, se encuentra sobre suelo rocoso, topografía variada, no se observan construcciones, ni cerco perimétrico, 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.

5.2. “Alega que no se realizó sobre el predio inspección in situ alguna para acreditar que no cuenta con un cerco perimétrico, asimismo señala que dentro de “el predio” existen algunas plantaciones; finalmente, señala que su pedido solo se circunscribe al 94.85% de “el predio” al estar inscrito a nombre del Estado.

6. 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.

7. 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 960-2022/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 21 de octubre de 2022 (S.I 28000-2022), 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.

8. 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 2922-2022/SBN-GG-UTD, conforme se advierte del cargo suscrito el 11 de octubre de 2022, por “el Administrado”. En ese sentido, “el Administrado” tuvo plazo de quince días hábiles para impugnar “la Resolución impugnada” desde el 12 de octubre al 02 de noviembre de 2022; por lo cual, el recurso de apelación fue presentado el 11 de octubre de 2022 (S.I 28000-2022), dentro del plazo legal.

Análisis del recurso de apelación de “el Administrado”

9. 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.

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).

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Que, respecto al argumento del numeral 5.1).- “el Administrado” 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 Sayán, los cuales tienen fecha desde el año 2014 hasta el año 2022, una constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Sayán de fecha 05 de julio de 2022 y, una constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Juzgado Nueve de Octubre de fecha 04 de enero del 2010, así como fotografías. “La SDDI” señala sobre el 5.15% de “el predio”, se encuentra sobre área sin inscripción registral, por lo cual, no resulta procedente la venta directa respecto a dicho porcentaje. En relación al 94.85% de “el predio”, “la SDDI” indicó que las imágenes satelitales de *Google Earth*, disponibles del período 2009 al 2021, se aprecia, que “el predio”, se encuentra sobre suelo rocoso, topografía variada, no se observan construcciones, ni cerco perimétrico, 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.

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”.

14. 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.

15. Que, de acuerdo a lo expuesto, “la SDDI” evaluó la procedencia de la solicitud respecto al área de 15 868,29 m2 (94.85%) se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N.° 50231254 de la Oficina Registral de Huacho, asignado con el CUS N.° 141780.

16. Que, sin embargo, se incumplía con el requisito de la antigüedad de posesión sobre “el predio” al 25 de noviembre de 2010, porque en las imágenes satelitales del *Google Earth*, insertas en el Informe Preliminar 01149-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre de 2022 (folios 47 a 52) ya que revisado dicho informe se advierte lo siguiente: de las imágenes del 05.10.2009, se observa que “el predio” se encuentra sobre suelo rocoso, topografía variada, no se observan construcciones, ni cerco perimétrico, en esa fecha se observa área sin construir, así mismo las imágenes del año 12.01.2012 se observa desocupado, en el año 06.07.2016 continua desocupado y finalmente el 16.09.2021, (última imagen de la zona) continua desocupado y sin cerco perimétrico.

17. Que, por otro lado, de la revisión del aplicativo SINABIP respecto del CUS N° 141780, ámbito donde recae el 94.85% de “el predio” (15 049,56 m2) se identificó la Ficha Técnica N° 0888- 2019/SBNDGPE-SDAPE, que recoge información de la inspección realizada el 04 de junio del 2019 por profesionales de la Subdirección de Administración Estatal- SDAPE en el procedimiento de primera inscripción de dominio, advirtiendo que se encuentra desocupado, libre de ocupaciones y construcciones lo que corrobora lo advertido en las imágenes del aplicativo *Google Earth*.

18. Que, respecto a los pagos de impuesto predial (fojas 15 al 41), cabe señalar 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, el pago de impuesto predial más antiguo data de fecha del 14 de diciembre del 2014, por lo que es superior a la fecha de antigüedad requerida.

19. Que, ahora bien, de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Sayán (fojas 42) es de fecha 5 de julio de 2022, por lo que, no cumple con acreditar la antigüedad de la posesión exigida por ley. Con respecto a la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Juzgado Nueve de Octubre de fecha 4 de enero del 2010 (fojas 43 a 44), señala que el área del predio es de: “1.5858.29 HAS”, por lo que discreparía con el área que solicita en venta directa, asimismo, la información técnica señalada en dicho documento resulta insuficiente para correlacionar con “el predio”.

20. Que, finalmente, de los archivos fotográficos (fojas 57 a 65) ofrecidos mediante el escrito S.I. N° 25914-2022) de fecha 30 de septiembre de 2022, así como de su escrito de apelación (fojas 86 a 98), se debe señalar que 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 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”.

21. Que, respecto al segundo argumento 5.2.- 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”.

22. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado”, a través del escrito del 21 de octubre de 2022 (S.I 28000-2022), contra la “Resolución impugnada”, 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 “el Administrado”, de estimarlo conveniente, presente nueva solicitud con los 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;

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.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **DAVID PRIMO HUERTA** en representación por el Sr. Abel Alejandro Saavedra Bedón; contra la Resolución 1006-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2022; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR la Resolución 1006-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre 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° 00532-2022/SBN-DGPE

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

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por David Primo Huerta contra la Resolución N° 1006-2022/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 28000-2022
b) Expediente N° 960-2022/SBNSDDI

FECHA : 25 de noviembre de 2022

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, la **DAVID PRIMO HUERTA** en representación por el Sr. Abel Alejandro Saavedra Bedón, interpone recurso de apelación, contra la Resolución N° 1006-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre de 2022, que declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa de un área de 15 868,29 m², ubicado en Fundo San Andrés II, Sector San Andrés del distrito de Sayán, provincia de Huaura departamento de Lima (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la SBN") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 1.2. Que, de conformidad con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.
- 1.3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del "el ROF de la SBN".
- 1.4. Que, mediante el Memorándum N° 03919-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de octubre de 2022, la "SDDI" remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por **DAVID PRIMO**

HUERTA en representación por el Sr. Abel Alejandro Saavedra Bedón (en adelante, "el Administrado"), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección.

II. ANÁLISIS

De la calificación del escrito presentado por "el Administrado"

2.1. Que, mediante escrito de apelación presentado el 21 de octubre de 2022 (S.I. Nro. 28000-2022) "el Administrado" cuestiona la Resolución N° 1006-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre de 2022 (en adelante, "Resolución Impugnada"), y solicita se declare nula, conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- "El Administrado" 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 Sayán, los cuales tienen fecha desde el año 2014 hasta el año 2022, una constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Sayán de fecha 05 de julio de 2022 y, una constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Juzgado Nueve de Octubre de fecha 04 de enero del 2010, así como fotografías. "La SDDI" señala que sobre el 5.15% de "el predio", se encuentra sobre área sin inscripción registral, por lo cual, no resulta procedente la venta directa respecto a dicho porcentaje. En relación al 94.85% de "el predio", "la SDDI" indicó que las imágenes satelitales de *Google Earth*, disponibles del período 2009 al 2021, se aprecia, que "el predio", se encuentra sobre suelo rocoso, topografía variada, no se observan construcciones, ni cerco perimétrico, 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.
- Alega que no se realizó sobre el predio inspección in situ alguna para acreditar que no cuenta con un cerco perimétrico, asimismo señala que dentro de "el predio" existen algunas plantaciones; finalmente, señala que su pedido solo se circunscribe al 94.85% de "el predio" al estar inscrito a nombre del Estado.

2.2. 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.

2.3. 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 960-2022/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 21 de octubre de 2022 (S.I. 28000-2022), 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.

2.4. 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

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)".

Resolución impugnada" mediante Notificación 2922-2022/SBN-GG-UTD, conforme se advierte del cargo suscrito el 11 de octubre de 2022, por "el Administrado". En ese sentido, "el Administrado" tuvo plazo de quince días hábiles para impugnar "la Resolución impugnada" desde el 12 de octubre al 02 de noviembre de 2022; por lo cual, el recurso de apelación fue presentado el 11 de octubre de 2022 (S.I 28000-2022), dentro del plazo legal.

Análisis del recurso de apelación de "el Administrado"

- 2.5. 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.
- 2.6. 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.
- 2.7. 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.
- 2.8. 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.
- 2.9. Respecto al primer argumento, "el Administrado" 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 Sayán, los cuales tienen fecha desde el año 2014 hasta el año 2022, una constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Sayán de fecha 05 de julio de 2022 y, una constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Juzgado Nueve de Octubre de fecha 04 de enero del 2010, así como fotografías. "La SDDI" señala sobre el 5.15% de "el predio", se encuentra sobre área sin inscripción registral, por lo cual, no resulta procedente la venta directa respecto a dicho porcentaje. En relación al 94.85% de "el predio", "la SDDI" indicó que las imágenes satelitales de *Google Earth*, disponibles del período 2009 al 2021, se aprecia, que "el predio", se encuentra sobre suelo rocoso, topografía variada, no se observan construcciones, ni cerco perimétrico, 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

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".

norma, al presentar documentos que acreditan su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

- 2.10. 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.
- 2.11. Que, de acuerdo a lo expuesto, "la SDDI" evaluó la procedencia de la solicitud respecto al área de 15 868,29 m² (94.85%) se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N.° 50231254 de la Oficina Registral de Huacho, asignado con el CUS N.° 141780.
- 2.12. Que, sin embargo, se incumplía con el requisito de la antigüedad de posesión sobre "el predio" al 25 de noviembre de 2010, porque en las imágenes satelitales del *Google Earth*, insertas en el Informe Preliminar 01149-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de septiembre de 2022 (folios 47 a 52) ya que revisado dicho informe se advierte lo siguiente: de las imágenes del 05.10.2009, se observa que "el predio" se encuentra sobre suelo rocoso, topografía variada, no se observan construcciones, ni cerco perimétrico, en esa fecha se observa área sin construir, así mismo las imágenes del año 12.01.2012 se observa desocupado, en el año 06.07.2016 continua desocupado y finalmente el 16.09.2021, (última imagen de la zona) continua desocupado y sin cerco perimétrico.
- 2.13. Que, por otro lado, de la revisión del aplicativo SINABIP respecto del CUS N° 141780, ámbito donde recae el 94.85% de "el predio" (15 049,56 m²) se identificó la Ficha Técnica N° 0888-2019/SBNDGPE-SDAPE, que recoge información de la inspección realizada el 04 de junio del 2019 por profesionales de la Subdirección de Administración Estatal- SDAPE en el procedimiento de primera inscripción de dominio, advirtiendo que se encuentra desocupado, libre de ocupaciones y construcciones lo que corrobora lo advertido en las imágenes del aplicativo *Google Earth*.
- 2.14. Que, respecto a los pagos de impuesto predial (fojas 15 al 41), cabe señalar 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, el pago de impuesto predial más antiguo data de fecha del 14 de diciembre del 2014, por lo que es superior a la fecha de antigüedad requerida.
- 2.15. Que, ahora bien, de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Sayán (fojas 42) es de fecha 5 de julio de 2022, por lo que, no cumple con acreditar la antigüedad de la posesión exigida por ley. Con respecto a la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Juzgado Nueve de Octubre de fecha 4 de enero del 2010 (fojas 43 a 44), señala que el área del predio es de: "1.5858.29 HAS", por lo que discreparía con el área que solicita en venta directa, asimismo, la información técnica señalada en dicho documento resulta insuficiente para correlacionar con "el predio".

- 2.16. Finalmente, de los archivos fotográficos (fojas 57 a 65) ofrecidos mediante el escrito S.I. N° 25914-2022) de fecha 30 de septiembre de 2022, así como de su escrito de apelación (fojas 86 a 98), se debe señalar que 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".
- 2.17. Respecto al segundo argumento, 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".
- 2.18. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "el Administrado", a través del escrito del 21 de octubre de 2022 (S.I 28000-2022), contra la "Resolución impugnada", 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 "el Administrado", de estimarlo conveniente, presente nueva solicitud con los documentos que sustenten su derecho.

III. CONCLUSIÓN:

- 3.1 Por las razones antes expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **DAVID PRIMO HUERTA** en representación por el Sr. Abel Alejandro Saavedra Bedón; contra la Resolución N° 1006-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre de 2022, agotándose la vía administrativa.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 25/11/2022 18:08:08-0500

Especialista Legal

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: 25/11/2022 18:38:30-0500

Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal

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.