

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



RESOLUCIÓN N° 0145-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 20 de diciembre de 2022

VISTO:

El expediente 382-2022/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por **BETTY CHUQUILIN CRUZADO**, contra la Resolución 0586-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resuelve declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de un área de 30.71 ha, ubicado a la altura del km 6.5 de la Carretera Huaral – Lima, lado derecho, cabecera del ex fundo la Huaca – San Blas, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”); el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50 y 51 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo

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

Inmobiliario (en adelante "SDDI"), es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia;

3. Que, 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 l) del artículo 42 del "ROF de la SBN";

4. Que, a través del Memorandum 04013-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2022, la "SDDI" remitió el escrito presentado por BETTY CHUQUILIN CRUZADO (en adelante "la Recurrente"), para que sea resuelto en grado de apelación por parte de la "DGPE";

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 27 de octubre de 2022 (S.I. 28967-2022), "la Recurrente" interponen recurso de apelación contra la Resolución 0586-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2022 (en adelante "Resolución impugnada"), que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de "el predio", conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

5.1 La "SDDI" ha omitido valorar los instrumentos que adjunta "el recurrente" por cuanto acredita y demuestra la posesión del predio por más de cinco años.

5.2 No se ha valorado que "la recurrente" es colindante con el inmueble de su propiedad, como lo demuestra con su partida registral, por lo tanto, se ha vulnerado su derecho a la propiedad.

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la recurrente" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

6.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

6.2 Asimismo, el artículo 220³ del "TUO de la Ley N° 27444", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

³ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

- 6.3** Que, al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- 6.4** Que, en esa línea, “la recurrente” solicitó la venta directa de “el predio” mediante la S.I. N° 07681-2022 del 14 de marzo de 2022, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.
- 6.5** Que, asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, integrado con el numeral 145.1⁴ del artículo 145 del “TUO de la Ley N° 27444”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 6.6** Que, según la Notificación 3056-2022/SBN-GG-UTD del 18 de octubre de 2022, se advierte que no hay conformidad de acuse de recibo o cargo de recepción; razón por la cual, corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, en aplicación del numeral 27.2) del artículo 27 del “TUO de la Ley 27444”; en ese marco legal, la notificación de “la Resolución impugnada”, surtirá sus efectos a partir del 27 de octubre de 2022, fecha en la que interpuso el recurso de apelación.
- 6.7** Que, en ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la Ley N°27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.
- 6.8** Por tanto, “la Recurrente” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Descripción de los hechos

7. Que, mediante el Informe Preliminar N° 00575-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo del 2022, la “SDDI”, determinó sobre “el predio”, que el área de 4 108,71 m² (1,338%) y 13,70 m² (0.004%) se encuentra inscrito a favor de terceros; y el área de 302 947,59 m² (98,658%), no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, sobre las dos primeras áreas, la “SBN” no es competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentran fuera su competencia, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 56.1) del artículo 56 de “el Reglamento”; y, sobre la última área, requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado, según lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76 de “el Reglamento”;

Sobre la calificación formal de la solicitud de venta respecto a “el predio”

⁴ Artículo 145.- Transcurso del plazo

145.1 Cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por hábiles consecutivos, excluyendo del cómputo aquellos no laborables del servicio, y los feriados no laborables de orden nacional o regional.

8. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222 de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “Directiva N° DIR00002-2022/SBN”);

9. Que, el artículo 189 de “el Reglamento”, establece que la entidad en primer orden deberá hacer una evaluación formal de la solicitud presentada por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud⁵;

10. Que, al respecto, 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; los resultados de la calificación se plasman en el informe; si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones antes citadas, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

Sobre los argumentos de “el recurrente”

11. Que, respecto al primero argumento señalado en el numeral 5.1): “la recurrente” manifiesta que acredita la posesión de “el predio” por más de cinco (5) años y que no se ha valorado dicha posesión. Sobre el particular se tiene lo siguiente:

11.1 Sobre la base de lo señalado en los anteriores considerandos, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la “SDDI” verificó el derecho de propiedad del Estado, determinando que no es competencia de la “SBN” y que un área no se encuentra inscrita; en consecuencia la “SDDI” se encontraba facultada para declarar improcedente la solicitud de “la Recurrente”, conforme a la normativa expuesta en el décimo considerando de la presente resolución;

11.2 Sin perjuicio de ello, se debe aclarar que “la recurrente” presentó su solicitud el 14 de marzo de 2022 (folio 1-14), requiriendo la venta de “el predio”, sin establecer alguna de las causales de venta establecidas en el artículo 222 de “el

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.

Reglamento”; asimismo, se verificó que adjunta: a) copia del documento nacional de identidad (foja 2); b) copia de un certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (foja 3); c) memoria descriptiva (fojas 4-5); d) plano perimétrico (fojas 6-7); e) copia del certificado de búsqueda catastral de fecha 05 de diciembre de 2016 (fojas 8-9 y 11-12); y, f) copia de informe técnico N° 28178-2016-Z.R. N° IX/OC del 22 de diciembre de 2016 (fojas 10 y 13);

11.3 Al respecto, debe hacerse la siguiente precisión sobre las causales de venta directa por posesión establecidas en el artículo 222 de “el Reglamento”. Las causales establecidas en el numeral 3) y 4), prevé entre sus requisitos particulares, el siguiente símil: **“que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618”;

11.4 En esa línea, uno de los requisitos esenciales es la acreditación de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, conforme a la documentación detallada en el numeral 12.2), se advierte que “la recurrente” no acredita la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, por cuanto: a) la copia del documento de identidad, sólo determina la identidad de “la recurrente”; b) la copia del certificado de habilidad emitida por el Colegio de Ingenieros del Perú, acredita la habilitación del Ingeniero Iovan Javier Marquez Ccallocunto hasta el 30 de abril de 2022; c) y d) la memoria descriptiva y plano perimétrico refieren a la ubicación del predio mas no acreditan posesión del mismo; e) y f) el certificado de búsqueda catastral emitido por la Zona Registral IX-Sede Lima, y el informe técnico, solo remiten información gráfica del predio según los datos proporcionados por los usuarios; en tal sentido, debe desestimarse el primer argumento, dado que la documentación que ha sido detallada únicamente determinan la ubicación geográfica del predio.

12. Que, respecto al segundo argumento señalado en el numeral 5.2): “la Recurrente” manifiesta que no se ha valorado que “el predio” es colindante con un inmueble de su propiedad, por tal motivo se ha vulnerado su derecho a la propiedad. Al respecto, se debe precisar:

12.1 El numeral 1) del reglamento antes citado, prevé que la causal de venta sea por la “colindancia sin acceso directo”, esto es que, el predio estatal no tenga acceso directo y colinde con el inmueble de propiedad del solicitante.

12.2 Igualmente, de la evaluación técnica, mediante el Informe Preliminar 00575-2022/SBN-DGPE-SDDI, la “SDDI” determinó que “el predio” se encuentra “en condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros. El acceso es por la carretera nacional denominada: **Emp. PE-1N (Dv. Huaral) - Huaral – Acos**”, En tal sentido, como parte de la calificación, mediante el Informe de Brigada N° 00502-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2022, la “SDDI” evaluó la documentación técnica de “el predio”, determinando lo siguiente: (...) i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS84 Zona 18, se verifica que el área gráfica resultante es 307 070 m², ii) Se encuentra comprendido conforme se detalla a continuación: - 4 108,71 m² (1.338% que representa “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de terceros¹, en el tomo 156, fojas 357 que continua

en la partida registral N° 08018506, trasladado a la partida registral N° P01168422 del Registro de Predial de la Oficina Registral Huaral. - 13,70 m² (0.004% que representa “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de terceros², en la ficha 2968 que continua partida registral N° 20002947 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral. - 302 947,59 m² (98.658% que representa “el predio”) recae en un área sin inscripción registral. iii) Se superpone parcialmente con ámbito calificado como otras áreas restringidas denominado: FAMESA, pero no se puede estimar el área de afectación, dado que, no se cuenta con información gráfica, según la consulta del Geovisor Geocatmin del Ingemmet³. iv) 281 721,53 m² (91.75% que representa “el predio”) se superpone con el procedimiento de primera inscripción de dominio de un área de 8 233 545,39 m² en trámite (S.I. N° 02957-2020)⁴. v) De la revisión del plano perimétrico (P-1), se advierte que “el predio” se ubica en el distrito de Huaral, sin embargo, de la consulta a la base grafica del PCM, se verifica que “el predio” se encuentra gráficamente entre los distritos de Huaral en 266 066,25 m² (86.65 % que representa “el predio”) y Chancay en 41 003,75 m² (13,35% que representa “el predio”). vi) “La administrada” no indica la causal a la que se acoge, si bien manifiesta tener posesión sobre “el predio” y que su propiedad colinda con “el predio”; sin embargo, no adjunta documentación que acredite la posesión que alega. vii) De la situación física y de ocupación de “el predio” se observa según las imágenes satelitales del Google Eart, durante el periodo del 19.01.2010 al más actual 27.10.2021, se trata de un terreno de naturaleza eriaza, de topografía accidentada, **en condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros; asimismo; el acceso es por la carretera Nacional denominada: Emp. PE-1N (Dv. Huaral) - Huaral - Acos.** No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital (...). En tal sentido, conforme se advierte de la información técnico legal emitida por la “SDDI”, y conforme al análisis de los medios probatorios en el numeral 12.2) y 12.4) de la presente resolución, “la recurrente” no acredita el cumplimiento de la causal 1) de “el Reglamento”, por lo tanto queda desvirtuado el segundo argumento expuesto por “la recurrente”; más aún, es importante reiterar que el área de 4 108,71 m² (1,338%) y 13,70 m² (0.004%) se encuentra inscrito a favor de terceros; y el área de 302 947,59 m² (98,658%), no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

13. Que, por lo antes expuesto, se tiene que, un acto administrativo se encuentra motivado cuando sus actuaciones se encuentren con base en sus informes y actuaciones previas, debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia; en ese sentido, el artículo 6 del “TUO de la Ley N° 27444”, señala que la motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.

14. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Recurrente”, en contra de la Resolución 0586-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”, así como confirmar “Resolución impugnada”; dando por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “la Recurrente”, de estimarlo conveniente, presente una nueva solicitud teniendo en cuenta los requisitos de la causal de venta señaladas en las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

15. Que, finalmente, conforme a lo señalado en el décimo segundo considerando de la “Resolución Impugnada”, se deja constancia que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, mediante el Expediente N° 233-2020/SBNSDAPE, esta Superintendencia se encuentra evaluando el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, de un área de mayor extensión (8 233 545,39 m²), sobre el cual, un porcentaje de “el predio” (281 721,53 m² que representa el 91.75%), es materia de evaluación para su inscripción.

De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado Decreto Supremo 011-2022/VIVIENDA.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **BETTY CHUQUILIN CRUZADO**, contra la Resolución 0586-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°. - **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley y **DISPONER** su publicación en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

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

INFORME N° 00571-2022/SBN-DGPE

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

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

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 0586-2022/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 04013-2022/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 28967-2022
c) Expediente 382-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 20 de diciembre 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 traslada a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, el recurso de apelación interpuesto por BETTY CHUQUILIN CRUZADO, contra la Resolución 0586-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2022, que declara improcedente la solicitud de venta directa del predio de un área de 30.71 ha ubicado a la altura del km 6.5 de la Carretera Huaral – Lima, lado derecho, cabecera del ex fundo la Huaca – San Blas, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima (en adelante “el predio”).

I. ANTECEDENTES:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”); el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50 y 51 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia;

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

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 l) del artículo 42 del "ROF de la SBN";
4. Que, a través del Memorándum 04013-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2022, la "SDDI" remitió el escrito presentado por BETTY CHUQUILIN CRUZADO (en adelante "la Recurrente"), para que sea resuelto en grado de apelación por parte de la "DGPE";

II. ANÁLISIS:

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 27 de octubre de 2022 (S.I. 28967-2022), "la Recurrente" interponen recurso de apelación contra la Resolución 0586-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2022 (en adelante "Resolución impugnada"), que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de "el predio", conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:
 - 5.1 La "SDDI" ha omitido valorar los instrumentos que adjunta "el recurrente" por cuanto acredita y demuestra la posesión del predio por más de cinco años.
 - 5.2 No se ha valorado que "la recurrente" es colindante con el inmueble de su propiedad, como lo demuestra con su partida registral, por lo tanto, se ha vulnerado su derecho a la propiedad.
6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la recurrente" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:
 - 6.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;
 - 6.2 Asimismo, el artículo 220³ del "TUO de la Ley N° 27444", 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.
 - 6.3 Que, al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de

³ **Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

- 6.4 Que, en esa línea, "la recurrente" solicitó la venta directa de "el predio" mediante la S.I. N° 07681-2022 del 14 de marzo de 2022, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.
- 6.5 Que, asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, integrado con el numeral 145.1)⁴ del artículo 145 del "TUO de la Ley N° 27444", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 6.6 Que, según la Notificación 3056-2022/SBN-GG-UTD del 18 de octubre de 2022, se advierte que no hay conformidad de acuse de recibo o cargo de recepción; razón por la cual, corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, en aplicación del numeral 27.2) del artículo 27 del "TUO de la Ley 27444"; en ese marco legal, la notificación de "la Resolución impugnada", surtirá sus efectos a partir del 27 de octubre de 2022, fecha en la que interpuso el recurso de apelación.
- 6.7 Que, en ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del "TUO de la Ley N°27444"; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG".
- 6.8 Por tanto, "la Recurrente" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Descripción de los hechos

7. Que, mediante el Informe Preliminar N° 00575-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo del 2022, la "SDDI", determinó sobre "el predio", que el área de 4 108,71 m² (1,338%) y 13,70 m² (0.004%) se encuentra inscrito a favor de terceros; y el área de 302 947,59 m² (98,658%), no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, sobre las dos primeras áreas, la "SBN" no es competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentran fuera su competencia, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 56.1) del artículo 56 de "el Reglamento"; y, sobre la última área, requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado, según lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76 de "el Reglamento";

Sobre la calificación formal de la solicitud de venta respecto a "el predio"

8. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222 de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa

⁴ Artículo 145.- Transcurso del plazo

145.1 Cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por hábiles consecutivos, excluyendo del cómputo aquellos no laborables del servicio, y los feriados no laborables de orden nacional o regional.

Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “Directiva N° DIR00002-2022/SBN”);

9. Que, el artículo 189 de “el Reglamento”, establece que la entidad en primer orden deberá hacer una evaluación formal de la solicitud presentada por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud⁵;
10. Que, al respecto, 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; los resultados de la calificación se plasman en el informe; si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones antes citadas, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

Sobre los argumentos de “el recurrente”

11. Que, respecto al primero argumento señalado en el numeral 5.1): “la recurrente” manifiesta que acredita la posesión de “el predio” por más de cinco (5) años y que no se ha valorado dicha posesión. Sobre el particular se tiene lo siguiente:
 - 11.1 Sobre la base de lo señalado en los anteriores considerandos, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la “SDDI” verificó el derecho de propiedad del Estado, determinando que no es competencia de la “SBN” y que un área no se encuentra inscrita; en consecuencia la “SDDI” se encontraba facultada para declarar improcedente la solicitud de “la Recurrente”, conforme a la normativa expuesta en el décimo considerando de la presente resolución;
 - 11.2 Sin perjuicio de ello, se debe aclarar que “la recurrente” presentó su solicitud el 14 de marzo de 2022 (folio 1-14), requiriendo la venta de “el predio”, sin establecer alguna de las causales de venta establecidas en el artículo 222 de “el Reglamento”; asimismo, se verificó que adjunta: a) copia del documento nacional de identidad (foja 2); b) copia de un certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (foja 3); c) memoria descriptiva (fojas 4-5); d) plano perimétrico (fojas 6-7); e) copia del certificado de búsqueda catastral de fecha 05 de diciembre de 2016 (fojas 8-9 y 11-12); y, f) copia de informe técnico N° 28178-2016-Z.R. N° IX/OC del 22 de diciembre de 2016 (fojas 10 y 13);

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.

- 11.3** Al respecto, debe hacerse la siguiente precisión sobre las causales de venta directa por posesión establecidas en el artículo 222 de "el Reglamento". Las causales establecidas en el numeral 3) y 4), prevé entre sus requisitos particulares, el siguiente símil: **"que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010**, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618";
- 11.4** En esa línea, uno de los requisitos esenciales es la acreditación de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, conforme a la documentación detallada en el numeral 12.2), se advierte que "la recurrente" no acredita la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, por cuanto: a) la copia del documento de identidad, sólo determina la identidad de "la recurrente"; b) la copia del certificado de habilidad emitida por el Colegio de Ingenieros del Perú, acredita la habilitación del Ingeniero Iovan Javier Marquez Ccallocunto hasta el 30 de abril de 2022; c) y d) la memoria descriptiva y plano perimétrico refieren a la ubicación del predio mas no acreditan posesión del mismo; e) y f) el certificado de búsqueda catastral emitido por la Zona Registral IX-Sede Lima, y el informe técnico, solo remiten información gráfica del predio según los datos proporcionados por los usuarios; en tal sentido, debe desestimarse el primer argumento, dado que la documentación que ha sido detallada únicamente determinan la ubicación geográfica del predio.
- 12.** Que, respecto al segundo argumento señalado en el numeral 5.2): "la Recurrente" manifiesta que no se ha valorado que "el predio" es colindante con un inmueble de su propiedad, por tal motivo se ha vulnerado su derecho a la propiedad. Al respecto, se debe precisar:
- 12.1** El numeral 1) del reglamento antes citado, prevé que la causal de venta sea por la "colindancia sin acceso directo", esto es que, el predio estatal no tenga acceso directo y colinde con el inmueble de propiedad del solicitante.
- 12.2** Igualmente, de la evaluación técnica, mediante el Informe Preliminar 00575-2022/SBN-DGPE-SDDI, la "SDDI" determinó que "el predio" se encuentra "en condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros. El acceso es por la carretera nacional denominada: **Emp. PE-1N (Dv. Huaral) - Huaral – Acos**", En tal sentido, como parte de la calificación, mediante el Informe de Brigada N° 00502-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2022, la "SDDI" evaluó la documentación técnica de "el predio", determinando lo siguiente: (...) i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en datum WGS84 Zona 18, se verifica que el área gráfica resultante es 307 070 m², ii) Se encuentra comprendido conforme se detalla a continuación: - 4 108,71 m² (1.338% que representa "el predio") se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de terceros¹, en el tomo 156, fojas 357 que continua en la partida registral N° 08018506, trasladado a la partida registral N° P01168422 del Registro de Predial de la Oficina Registral Huaral. - 13,70 m² (0.004% que representa "el predio") se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de terceros², en la ficha 2968 que continua partida registral N° 20002947 del Registro de Predios de la Oficina Registral Huaral. - 302 947,59 m² (98.658% que representa "el predio") recae en un área sin inscripción registral. iii) Se superpone parcialmente con ámbito calificado como otras áreas restringidas denominado: FAMESA, pero no se puede estimar el área de afectación, dado que, no se cuenta con información gráfica, según la consulta del Geovisor Geocatmin del Ingemmet³. iv) 281 721,53 m² (91.75% que representa "el predio") se superpone con el procedimiento de primera inscripción de dominio de un área

de 8 233 545,39 m² en trámite (S.I. N° 02957- 2020)4 . v) De la revisión del plano perimétrico (P-1), se advierte que "el predio" se ubica en el distrito de Huaral, sin embargo, de la consulta a la base grafica del PCM, se verifica que "el predio" se encuentra gráficamente entre los distritos de Huaral en 266 066,25 m² (86.65 % que representa "el predio") y Chancay en 41 003,75 m² (13,35% que representa "el predio"). vi) "La administrada" no indica la causal a la que se acoge, si bien manifiesta tener posesión sobre "el predio" y que su propiedad colinda con "el predio"; sin embargo, no adjunta documentación que acredite la posesión que alega. vii) De la situación física y de ocupación de "el predio" se observa según las imágenes satelitales del Google Eart, durante el periodo del 19.01.2010 al más actual 27.10.2021, se trata de un terreno de naturaleza eriaza, de topografía accidentada, **en condición de desocupado, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros; asimismo; el acceso es por la carretera Nacional denominada: Emp. PE-1N (Dv. Huaral) - Huaral - Acos.** No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital (...). En tal sentido, conforme se advierte de la información técnico legal emitida por la "SDDI", y conforme al análisis de los medios probatorios en el numeral 12.2) y 12.4) de la presente resolución, "la recurrente" no acredita el cumplimiento de la causal 1) de "el Reglamento", por lo tanto queda desvirtuado el segundo argumento expuesto por "la recurrente"; más aún, es importante reiterar que el área de 4 108,71 m² (1,338%) y 13,70 m² (0.004%) se encuentra inscrito a favor de terceros; y el área de 302 947,59 m² (98,658%), no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

13. Que, por lo antes expuesto, se tiene que, un acto administrativo se encuentra motivado cuando sus actuaciones se encuentren con base en sus informes y actuaciones previas, debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia; en ese sentido, el artículo 6 del "TUO de la Ley N° 27444", señala que la motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.
14. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "la Recurrente", en contra de la Resolución 0586-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio", así como confirmar "Resolución impugnada"; dando por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que "la Recurrente", de estimarlo conveniente, presente una nueva solicitud teniendo en cuenta los requisitos de la causal de venta señaladas en las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
15. Que, finalmente, conforme a lo señalado en el décimo segundo considerando de la "Resolución Impugnada", se deja constancia que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, mediante el Expediente N° 233-2020/SBNSDAPE, esta Superintendencia se encuentra evaluando el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, de un área de mayor extensión (8 233 545,39 m²), sobre el cual, un porcentaje de "el predio" (281 721,53 m² que representa el 91.75%), es materia de evaluación para su inscripción.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **BETTY CHUQUILIN CRUZADO**, contra la Resolución N° 0586-2022/SBN-

DGPE-SDDI del 10 de junio de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Asesor Legal

Visto el presente informe, el Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal