

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0008-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 02 febrero de 2023

VISTO:

El expediente 286-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR**, contra la Resolución 1215-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2022, que resuelve declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa de un predio de 66 532,50 m², ubicado en el distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima (en adelante el “predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 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 y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los predios del Estado en armonía con el interés social;

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 “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “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, 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 “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 04772-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2022 (folio 190), la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDROR** (en adelante el “recurrente”), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”. Mientras que, mediante Memorándum 081-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023, la “SDDI” derivó en físico el Expediente 286-2022/SBNSDDI;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 16 de diciembre de 2022 (S.I. 33843-2022 [folio 184 al 189]), el “recurrente” cuestiona la Resolución 1215-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2022 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 155 al 161]); conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1 Afirma que, los documentos que sustentan la posesión de “el predio” fueron presentados ante la Municipalidad Distrital de Supe y no han sido observados por dicha entidad, por lo cual adquirieron validez y legalidad; sin embargo, la “SDDI” no las valoró como tal, contraviniendo el artículo 245 del Código Procesal Civil. Asimismo, indicó que, la “SDDI” no ha valorado conforme a ley la nueva prueba que presentó en su recurso de reconsideración;
- 5.2 Señala que, el Informe Preliminar 404-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2022, menciona que el 98.95% de “el predio” (área de 65 835,72 m²) se encuentra inscrito en la partida 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS 50447; por lo cual,

indicó que para determinar si el predio que solicita en venta se superpone con el área inscrita en la referida partida, se tuvo que poner a la vista la documentación técnica que dio mérito a la Resolución 007-2009/SBN-GO-JAR del 30 de enero de 2009, información que no ha sido sustentada en la “resolución impugnada”.

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por el “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 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 220¹ del “TUO de la Ley 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 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 En esa línea, el “recurrente” solicitó la venta directa de “el predio” mediante la S.I. 02505-2022 del 28 de enero de 2022 (folio 1 al 2), por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.
- 6.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444”, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 de la citada Ley, dispone

¹ 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.

que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

- 6.6 En el escrito de apelación del 16 de diciembre de 2022 (folio 184 al 189), “el recurrente” indica que la “resolución impugnada” fue notificada vía correo electrónico el 13 de diciembre de 2022. Asimismo, se advierte que, el “recurrente” no dio respuesta de haber recibido la notificación realizada por correo electrónica el 6 de diciembre de 2022, conforme lo señalado en el tercer párrafo del numeral 20.4) del artículo 20 del “TUO de la Ley 27444”; por ello, la “SDDI” notificó la “resolución impugnada” en el domicilio procesal del “recurrente”, el 22 de diciembre de 2022 (folio 191). En ese contexto, se desprende que el recurso fue presentado dentro del plazo legal establecido.
- 6.7 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 27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444”.
- 6.8 Por tanto, el “recurrente” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Descripción de los hechos

7. Que, mediante escrito presentado el 28 de enero de 2022 (S.I. 02505-2022[folio 01 al 02]), complementado con el escrito del 1 de febrero de 2022 (S.I. 03372-2022 [folio 41]), el “recurrente” solicitó la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal 3) del artículo 222 del “Reglamento”;

8. Que, como parte de la etapa de calificación, a través del Informe Preliminar 404-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2022 (fojas 43 al 49), la “SDDI” concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“(…)

i) 65 835,72 m² (representa el 98,95% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS N° 50447.

ii) 349,13 m² (representa el 0,53% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N°

80170098 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS N° 159537.

iii) 347,13 m² (representa el 0,52% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

iv) Se superpone en su totalidad con el derecho minero denominado PONCE (sustancia no metálica), con código N° 010017322, cuya titularidad es vigente.

v) Recae sobre un ámbito que no cuenta con zonificación asignada.

(...)”

9. Que, con Oficio 1956-2022/SBN-DGPE-SDDI notificado el 23 de junio de 2022 (folio 66 al 69), la “SDDI” realizó observaciones al “recurrente”, para que las subsane en el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un día (01) hábil, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en virtud del numeral 189.2) del artículo 189 del “Reglamento”;

10. Que, en el considerando vigésimo de la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI, la “SDDI” indica que el “recurrente” no cumplió con subsanar las observaciones formuladas; por lo cual, resolvió declarar inadmisibles la solicitud de compraventa directa;

11. Que, mediante la “resolución impugnada” la “SDDI” resolvió desestimar el recurso de reconsideración interpuesto por el “recurrente” contra la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI;

Del procedimiento de compraventa directa

12. Que, el inciso 1) del numeral 56.1 del artículo 56 del “Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y **aquellos que se encuentran bajo su administración**, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad;

13. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva DIR00002-2022/SBN”), prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible **en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado** o de la entidad competente;

14. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del “Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, **siempre que el solicitante**

acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222 del “Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del “Reglamento” y en “la Directiva DIR00002-2022/SBN”;

15. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que la “SDDI”, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, **los requisitos formales** que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con el “Reglamento”, “la Directiva DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

16. Que, luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede con la calificación sustantiva de la solicitud, cuyo resultado se plasma en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio, conforme a lo señalado en el numeral 190.2 del artículo 190 del “Reglamento”;

De los argumentos del “recurrente”

17. Que, **respecto al primer argumento señalado en el quinto considerando:** el “recurrente” afirma que, los documentos que sustentan la posesión de “el predio” fueron presentados ante la Municipalidad Distrital de Supe y no han sido observados por dicha entidad, por lo cual adquirieron validez y legalidad; sin embargo, la “SDDI” no las valoró como tal, contraviniendo el artículo 245 del Código Procesal Civil. Asimismo, indicó que, la “SDDI” no ha valorado conforme a ley la nueva prueba que presentó en su recurso de reconsideración;

17.1 Que, el “recurrente” invocó la compraventa directa por la causal prevista en el inciso 3) del artículo 222² de “el Reglamento”, el cual regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, b) **viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010**; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

17.2 Que, el artículo 223 de “el Reglamento” precisa que **para acreditar la antigüedad de la posesión debe adjuntarse copia de cualquiera de los**

² Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: (...) 3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado

documentos siguientes: 1) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo 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) instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante; 3) acta de inspección judicial o notarial del predio; 4) cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores; y 5) plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.

17.3 Que, el artículo 245 del Código Procesal Civil, establece que “un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: (...) 2. La presentación del documento ante funcionario público; 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas (...);”;

17.4 Que, en ese sentido, cabe precisar que un documento privado, cualquiera que sea su naturaleza, tiene fecha cierta o auténtica, desde que haya sido registrado o presentado ante un notario, juez o autoridad administrativa, siempre que lleve la constancia y fecha de tal registro o presentación;

17.5 De los documentos presentados por el “recurrente” para demostrar su posesión en sus escritos del 28 de enero de 2022 (S.I. 02505-2022), 01 de febrero de 2022 (S.I. 03372-2022), 2 de mayo de 202 (S.I. 11772-2022), 12 de julio de 2022 (S.I. 18512-2022) y 4 de octubre de 2022 (S.I. 26176-2022), se advierte – entre otros – lo siguiente:

i) El acta de verificación emitida por el Juzgado de Paz de Supe Puerto el 9 de julio del 2015 (folio 10), constancia de posesión emitida por el Juez de Paz de Supe Puerto el 13 de julio del 2015 (folio 7), constancias de posesión por un área de 15 hectáreas con fines de formalización de predios rústicos 010-2021-GRLGRDE-DRA/AAB (folio 42) y 011-2021-GRL-GRDE-DRA/AAB (folio 8) emitidos por la Agencia Agraria de Barranca del Gobierno Regional de Lima el 15 de enero del 2021, acta de diligencia de constatación emitida por el Juez de Paz de Supe Puerto el 9 de julio del 2015 (folio 10), declaración jurada de impuesto predial (PR y HR) correspondiente a los

periodos 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 emitidos por la Municipalidad distrital de Supe, los cuales fueron cancelados el 30 de septiembre del 2019, 25 de julio del 2016 y 4 de agosto del 2015. Cabe señalar que, estos documentos tienen fecha cierta; sin embargo, no tienen antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme exige el inciso 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, por cuanto su fecha de emisión y cancelación es posterior. Por lo tanto, se concluye que no son documentos idóneos para acreditar la posesión de “el predio”, conforme lo señaló la “SDDI” en el considerando décimo tercero de la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI, por lo cual no se contravino el artículo 245 del Código Procesal Civil;

ii) El contrato de transferencia de posesión e instalaciones de riego celebrado el 13 de enero del 2016, por los Lotes 07, 08 y 09 ubicados en la Asociación de Pequeños Agricultores “Pampa de Alan”, sector Pando, Venturosa Alta, altura del km. 13 de la carretera Supe - Caral, distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima; certificado por la Notaría Ricardo José Barba Castro el 6 de septiembre de 2017 (folio 12), y el contrato de transferencia de posesión celebrado el 11 de julio del 2015, por los Lotes 10 y 11 ubicados en la Asociación de Pequeños Agricultores “Pampa de Alan”, sector Pando, Venturosa Alta, altura del km. 13 de la carretera Supe - Caral, distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima, certificado por la Notaría Ricardo José Barba Castro el 22 de mayo de 2018 (folio 61). Cabe señalar que, estos documentos tienen fecha cierta; sin embargo, no tienen antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme exige el inciso 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, por cuanto su fecha de emisión es posterior. Por lo tanto, se concluye que no son documentos idóneos para acreditar la posesión de “el predio”, conforme lo señaló “la SDDI” en el considerando décimo tercero de la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI, por lo cual no se contravino el artículo 245 del Código Procesal Civil;

Ahora, en el contrato de transferencia de posesión e instalaciones de riego celebrado el 13 de enero del 2016, se menciona la constancia de posesión 056-2008-ALC-MDS emitida por la Municipalidad distrital de Supe el 9 de julio del 2009 (folio 88). Cabe precisar que, no se puede determinar su correspondencia con “el predio”, por lo que no cumple con acreditar la posesión de área materia de solicitud; por tal motivo, el “recurrente” no cumplió con acreditar formalmente la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, conforme lo señaló “la SDDI” en el considerando décimo noveno de la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI;

iii) La Resolución Directoral 2850-2016-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA (folio 38), emitida por la Autoridad Nacional del Agua – ANA el 29 de diciembre del 2016 en atención a la solicitud de licencia de agua, no tiene antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010; asimismo, no acredita formalmente la posesión de “el predio”;

iv) El Resumen de Derecho Minero, emitido por INGEMMET, presentado en el recurso de reconsideración (folio 125), constituye un documento donde se consignan los datos relevantes (nombre, código y estado) de un petitorio minero no metálico efectuado a favor del “recurrente”; Sobre el particular, se precisa que la concesión minera es un inmueble distinto y separado del terreno superficial donde se ubica; por lo cual, no es un derecho que acredite la posesión; conforme lo señaló “la SDDI” en el décimo cuarto considerando de la “resolución impugnada”, en consecuencia, la “SDDI” ha evaluado el documento conforme a ley;

17.6 Que, al respecto, cabe indicar que los documentos mencionados en el numeral 17.5 del considerando décimo séptimo de la presente resolución fueron evaluados técnica y legalmente por “la SDDI”, conforme se detalló en la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI y “resolución impugnada”, concluyendo que los documentos no acreditan la antigüedad ni la posesión de “el predio”, por lo cual no cumple la exigencia del inciso 3) del artículo 222 de “el Reglamento”; desvirtuándose con ello el primer argumento del recurso de apelación.

18. Que, respecto al segundo argumento señalado en el quinto considerando: el “recurrente” señala que, el Informe Preliminar 404-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2022, menciona que el 98.95% de “el predio” (área de 65 835,72 m²) se encuentra inscrito en la partida 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS 50447; por lo cual, indicó que para determinar si el predio que solicita en venta se superpone con el área inscrita en la referida partida, se tuvo que poner a la vista la documentación técnica que dio mérito a la Resolución 007-2009/SBN-GO-JAR del 30 de enero de 2009, información que no ha sido sustentada en la “resolución impugnada”;

18.1 Que, en el Informe Preliminar 404-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2022, la “SDDI” indicó que para determinar la titularidad de “el predio”, consultó la Base (gráfica) Única de Predios del Estado y el Visor de SUNARP³, verificando que “el predio” se encuentra comprendido dentro de las poligonales de partidas registrales de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral IX – Sede Lima, y en ámbito sin inscripción registral, según el siguiente detalle:

³ <https://geoportal.sunarp.gob.pe/visor/login.html>

CUS	PARTIDA	TITULAR	AREA SUPERPUESTA (m2)	%
50447	80092241	ESTADO	65,835.72	98.95
159537	80170098	ESTADO	349.65	0.53
--	Sin inscripción registral	--	347.13	0.52
TOTAL			66,532.50	100.00

Asimismo, respecto a la evaluación de la situación física y de ocupación de “el predio”, el Informe Preliminar 404-2022/SBN-DGPE-SDDI señala lo siguiente:

“(…)

a) para la evaluación de cambio físico y ocupación de “el predio”, se han visualizado las imágenes satelitales de Google Earth en el periodo setiembre de 2010 hasta enero 2020, donde se advierte que “el predio” es un terreno de naturaleza eriaza, de topografía con pendiente plana y tipo de suelo arenoso.

En el periodo setiembre de 2010 a marzo 2014, al interior de “el predio” se advierte un sector habilitado para la actividad agrícola y unos módulos de tipo vivienda, abarcando un área total aproximada de 19,002 m² (28.56%).



A partir de enero 2015 en adelante hay incremento progresivo de las áreas con plantaciones agrícolas hasta ocupar la totalidad de “el predio” según se observa en el último registro de fecha enero 2020.



(...)

- 18.2 Que, ahora, con Oficio 01956-2022/SBN-DGPE-SDDI, notificado el 23 de junio de 2022 (folio 66), la “SDDI” comunicó al “recurrente” el resultado de la evaluación técnica sobre “el predio” y realizó observaciones para su subsanación;
- 18.3 Que, mediante Informe Preliminar 1056-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2022 (folio 90 al 95), la “SDDI” amplió la evaluación realizada a través del Informe Preliminar 404-2022/SBN-DGPE-SDDI, señalando que parte de “el predio” solicitado en compraventa directa, forma parte del predio inscrito en el asiento C de la partida 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca (CUS 50447). Al respecto, se indica que la referida inscripción se realizó en mérito a la Resolución 07-2009/SBN-GO-JAR, que obra en el Expediente 2007-2008/SBNJAR, por el cual se evaluó la primera de inscripción de dominio del área de 893 141.44 m², ubicado a 11 kilómetros de la carretera Panamericana Norte, altura del Km. 184.50 del Sector Huriguas, distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima;
- 18.4 Que, en atención a lo señalado, se advierte que la “SDDI” consultó la Base (gráfica) Única de Predios del Estado y el Visor de SUNARP para evaluar la documentación presentada por el “recurrente”; asimismo, visualizó las imágenes satelitales de Google Earth para verificar la ocupación de “el predio”. El resultado de dicha evaluación se puso en conocimiento del “recurrente” a través del Oficio 01956-2022/SBN-DGPE-SDDI, Resolución 0962-2022/SBN-DGPE-SDDI y “resolución impugnada”; en consecuencia, se advierte que la “SDDI” ha realizado la evaluación de la solicitud de compraventa, conforme lo señalado en “el Reglamento” y “Directiva DIR00002-2022/SBN”; por lo cual, el argumento del “recurrente” no enerva lo resuelto por la “SDDI” a través de la “resolución impugnada”;

19. Que, por lo expuesto, no se evidencia que el “recurrente” cumpliera con los requisitos exigidos por el numeral 3) del artículo 222 de “el Reglamento”; por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra la “resolución impugnada” mediante escrito del 16 de diciembre de 2022 (S.I. 33843-2022) y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que el “recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente; o presentar nueva solicitud.

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 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR**, contra la Resolución 1215-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2022; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2022, la cual declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa formuladas por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR**, 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 de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00066-2023/SBN-DGPE

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

DE : **JOSÉ ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista Legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 1215-2022/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 04772-2022/SBN-DGPE-SDDI
b) Memorándum 0081-2023/SBN-DGPE-SDDI
c) S.I. 33843-2022
d) Expediente 286-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 2 de febrero de 2023

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 (en adelante la "DGPE"), el recurso de apelación presentado el 16 de diciembre de 2022 (S.I. 33843-2022), por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDROR**, contra la Resolución 1215-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, que desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2022, que resuelve declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa de un predio de 66 532,50 m², ubicado en el distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima (en adelante el "predio").

I. ANTECEDENTES:

- 1.1 Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 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 y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los predios del Estado en armonía con el interés social;
- 1.2 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 "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "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;
- 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 “ROF de la SBN”;

- 1.4 Que, a través del Memorándum 04772-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2022 (folio 190), la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDROR** (en adelante el “recurrente”), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”. Mientras que, mediante Memorándum 081-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023, la “SDDI” derivó en físico el Expediente 286-2022/SBNSDDI;

II. ANÁLISIS:

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1 Que, mediante escrito de apelación presentado el 16 de diciembre de 2022 (S.I. 33843-2022 [folio 184 al 189]), el “recurrente” cuestiona la Resolución 1215-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2022 (en adelante la “resolución impugnada” [folio 155 al 161]); conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:
 - 2.1.1 Afirma que, los documentos que sustentan la posesión de “el predio” fueron presentados ante la Municipalidad Distrital de Supe y no han sido observados por dicha entidad, por lo cual adquirieron validez y legalidad; sin embargo, la “SDDI” no las valoró como tal, contraviniendo el artículo 245 del Código Procesal Civil. Asimismo, indicó que, la “SDDI” no ha valorado conforme a ley la nueva prueba que presentó en su recurso de reconsideración;
 - 2.1.2 Señala que, el Informe Preliminar 404-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2022, menciona que el 98.95% de “el predio” (área de 65 835,72 m²) se encuentra inscrito en la partida 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS 50447; por lo cual, indicó que para determinar si el predio que solicita en venta se superpone con el área inscrita en la referida partida, se tuvo que poner a la vista la documentación técnica que dio mérito a la Resolución 007-2009/SBN-GO-JAR del 30 de enero de 2009, información que no ha sido sustentada en la “resolución impugnada”.
- 2.2 Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por el “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:
 - 2.2.1 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 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.
 - 2.2.2 Asimismo, el artículo 220¹ del “TUO de la Ley 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.

¹ 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.

- 2.2.3 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.
- 2.2.4 En esa línea, el "recurrente" solicitó la venta directa de "el predio" mediante la S.I. 02505-2022 del 28 de enero de 2022 (folio 1 al 2), por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.
- 2.2.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la Ley 27444", integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 de la citada Ley, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 2.2.6 En el escrito de apelación del 16 de diciembre de 2022 (folio 184 al 189), "el recurrente" indica que la "resolución impugnada" fue notificada vía correo electrónico el 13 de diciembre de 2022. Asimismo, se advierte que, el "recurrente" no dio respuesta de haber recibido la notificación realizada por correo electrónica el 6 de diciembre de 2022, conforme lo señalado en el tercer párrafo del numeral 20.4) del artículo 20 del "TUO de la Ley 27444"; por ello, la "SDDI" notificó la "resolución impugnada" en el domicilio procesal del "recurrente", el 22 de diciembre de 2022 (folio 191). En ese contexto, se desprende que el recurso fue presentado dentro del plazo legal establecido.
- 2.2.7 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 27444"; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la "resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la Ley 27444".
- 2.2.8 Por tanto, el "recurrente" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Descripción de los hechos

- 2.3 Que, mediante escrito presentado el 28 de enero de 2022 (S.I. 02505-2022[folio 01 al 02]), complementado con el escrito del 1 de febrero de 2022 (S.I. 03372-2022 [folio 41]), el "recurrente" solicitó la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal 3) del artículo 222 del "Reglamento";
- 2.4 Que, como parte de la etapa de calificación, a través del Informe Preliminar 404-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2022 (fojas 43 al 49), la "SDDI" concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

"(...)

i) 65 835,72 m² (representa el 98,95% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS N° 50447.

ii) 349,13 m² (representa el 0,53% de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 80170098 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS N° 159537.

iii) 347,13 m² (representa el 0,52% de "el predio") se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

- iv) Se superpone en su totalidad con el derecho minero denominado PONCE (sustancia no metálica), con código N° 010017322, cuya titularidad es vigente.
- v) Recae sobre un ámbito que no cuenta con zonificación asignada.
(...)”

- 2.5 Que, con Oficio 1956-2022/SBN-DGPE-SDDI notificado el 23 de junio de 2022 (folio 66 al 69), la “SDDI” realizó observaciones al “recurrente”, para que las subsane en el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un día (01) hábil, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en virtud del numeral 189.2) del artículo 189 del “Reglamento”;
- 2.6 Que, en el considerando vigésimo de la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI, la “SDDI” indica que el “recurrente” no cumplió con subsanar las observaciones formuladas; por lo cual, resolvió declarar inadmisibles la solicitud de compraventa directa;
- 2.7 Que, mediante la “resolución impugnada” la “SDDI” resolvió desestimar el recurso de reconsideración interpuesto por el “recurrente” contra la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI;

Del procedimiento de compraventa directa

- 2.8 Que, el inciso 1) del numeral 56.1 del artículo 56 del “Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y **aquellos que se encuentran bajo su administración**, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad;
- 2.9 Que, el numeral 5.8) de “la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva DIR00002-2022/SBN”), prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible **en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado** o de la entidad competente;
- 2.10 Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del “Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, **siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas** para dicho efecto en el artículo 222 del “Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del “Reglamento” y en “la Directiva DIR00002-2022/SBN”;
- 2.11 Que, de la normativa glosada en los numerales precedentes, se concluye que la “SDDI”, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, **los requisitos formales** que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con el “Reglamento”, “la Directiva DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;
- 2.12 Que, luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede con la calificación sustantiva de la solicitud, cuyo resultado se plasma en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio, conforme a lo señalado en el numeral 190.2 del artículo 190 del “Reglamento”;

De los argumentos del “recurrente”

- 2.13 Que, **respecto al primer argumento señalado en el numeral 2.1 del presente informe:** el “recurrente” afirma que, los documentos que sustentan la posesión de “el predio” fueron presentados ante la Municipalidad Distrital de Supe y no han sido observados por dicha entidad, por lo cual adquirieron validez y legalidad; sin embargo, la “SDDI” no las valoró como tal, contraviniendo el artículo 245 del Código Procesal Civil. Asimismo, indicó que, la “SDDI” no ha valorado conforme a ley la nueva prueba que presentó en su recurso de reconsideración;
- 2.13.1 Que, el “recurrente” invocó la compraventa directa por la causal prevista en el inciso 3) del artículo 222² de “el Reglamento”, el cual regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, b) **viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010**; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.
- 2.13.2 Que, el artículo 223 de “el Reglamento” precisa que **para acreditar la antigüedad de la posesión debe adjuntarse copia de cualquiera de los documentos siguientes:** 1) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo 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) instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante; 3) acta de inspección judicial o notarial del predio; 4) cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores; y 5) plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.
- 2.13.3 Que, el artículo 245 del Código Procesal Civil, establece que “un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: (...) 2. La presentación del documento ante funcionario público; 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas (...)”;
- 2.13.4 Que, en ese sentido, cabe precisar que un documento privado, cualquiera que sea su naturaleza, tiene fecha cierta o auténtica, desde que haya sido registrado o presentado ante un notario, juez o autoridad administrativa, siempre que lleve la constancia y fecha de tal registro o presentación;
- 2.13.5 De los documentos presentados por el “recurrente” para demostrar su posesión en sus escritos del 28 de enero de 2022 (S.I. 02505-2022), 01 de febrero de 2022 (S.I. 03372-2022), 2 de mayo de 202 (S.I. 11772-2022), 12 de julio de 2022 (S.I. 18512-2022) y 4 de octubre de 2022 (S.I. 26176-2022), se advierte – entre otros – lo siguiente:

² Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: (...) 3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado

i) El acta de verificación emitida por el Juzgado de Paz de Supe Puerto el 9 de julio del 2015 (folio 10), constancia de posesión emitida por el Juez de Paz de Supe Puerto el 13 de julio del 2015 (folio 7), constancias de posesión por un área de 15 hectáreas con fines de formalización de predios rústicos 010-2021-GRLGRDE-DRA/AAB (folio 42) y 011-2021-GRL-GRDE-DRA/AAB (folio 8) emitidos por la Agencia Agraria de Barranca del Gobierno Regional de Lima el 15 de enero del 2021, acta de diligencia de constatación emitida por el Juez de Paz de Supe Puerto el 9 de julio del 2015 (folio 10), declaración jurada de impuesto predial (PR y HR) correspondiente a los periodos 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 emitidos por la Municipalidad distrital de Supe, los cuales fueron cancelados el 30 de septiembre del 2019, 25 de julio del 2016 y 4 de agosto del 2015. Cabe señalar que, estos documentos tienen fecha cierta; sin embargo, no tienen antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme exige el inciso 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, por cuanto su fecha de emisión y cancelación es posterior. Por lo tanto, se concluye que no son documentos idóneos para acreditar la posesión de “el predio”, conforme lo señaló la “SDDI” en el considerando décimo tercero de la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI, por lo cual no se contravino el artículo 245 del Código Procesal Civil;

ii) El contrato de transferencia de posesión e instalaciones de riego celebrado el 13 de enero del 2016, por los Lotes 07, 08 y 09 ubicados en la Asociación de Pequeños Agricultores “Pampa de Alan”, sector Pando, Venturosa Alta, altura del km. 13 de la carretera Supe - Caral, distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima; certificado por la Notaría Ricardo José Barba Castro el 6 de septiembre de 2017 (folio 12), y el contrato de transferencia de posesión celebrado el 11 de julio del 2015, por los Lotes 10 y 11 ubicados en la Asociación de Pequeños Agricultores “Pampa de Alan”, sector Pando, Venturosa Alta, altura del km. 13 de la carretera Supe - Caral, distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima, certificado por la Notaría Ricardo José Barba Castro el 22 de mayo de 2018 (folio 61). Cabe señalar que, estos documentos tienen fecha cierta; sin embargo, no tienen antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme exige el inciso 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, por cuanto su fecha de emisión es posterior. Por lo tanto, se concluye que no son documentos idóneos para acreditar la posesión de “el predio”, conforme lo señaló “la SDDI” en el considerando décimo tercero de la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI, por lo cual no se contravino el artículo 245 del Código Procesal Civil;

Ahora, en el contrato de transferencia de posesión e instalaciones de riego celebrado el 13 de enero del 2016, se menciona la constancia de posesión 056-2008-ALC-MDS emitida por la Municipalidad distrital de Supe el 9 de julio del 2009 (folio 88). Cabe precisar que, no se puede determinar su correspondencia con “el predio”, por lo que no cumple con acreditar la posesión de área materia de solicitud; por tal motivo, el “recurrente” no cumplió con acreditar formalmente la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, conforme lo señaló “la SDDI” en el considerando décimo noveno de la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI;

iii) La Resolución Directoral 2850-2016-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA (folio 38), emitida por la Autoridad Nacional del Agua – ANA el 29 de diciembre del 2016 en atención a la solicitud de licencia de agua, no tiene antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010; asimismo, no acredita formalmente la posesión de “el predio”;

iv) El Resumen de Derecho Minero, emitido por INGEMMET, presentado en el recurso de reconsideración (folio 125), constituye un documento donde se consignan los datos relevantes (nombre, código y estado) de un petitorio minero no metálico efectuado a favor del “recurrente”; Sobre el particular, se precisa

que la concesión minera es un inmueble distinto y separado del terreno superficial donde se ubica; por lo cual, no es un derecho que acredite la posesión; conforme lo señaló “la SDDI” en el décimo cuarto considerando de la “resolución impugnada”, en consecuencia, la “SDDI” ha evaluado el documento conforme a ley;

2.13.6 Que, al respecto, cabe indicar que los documentos mencionados en el numeral 2.13.5 del presente informe fueron evaluados técnica y legalmente por “la SDDI”, conforme se detalló en la Resolución 962-2022/SBN-DGPE-SDDI y “resolución impugnada”, concluyendo que los documentos no acreditan la antigüedad ni la posesión de “el predio”, por lo cual no cumple la exigencia del inciso 3) del artículo 222 de “el Reglamento”; desvirtuándose con ello el primer argumento del recurso de apelación.

2.14 Que, **respecto al segundo argumento señalado en el numeral 2.1 del presente informe:** el “recurrente” señala que, el Informe Preliminar 404-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2022, menciona que el 98.95% de “el predio” (área de 65 835,72 m²) se encuentra inscrito en la partida 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, con CUS 50447; por lo cual, indicó que para determinar si el predio que solicita en venta se superpone con el área inscrita en la referida partida, se tuvo que poner a la vista la documentación técnica que dio mérito a la Resolución 007-2009/SBN-GO-JAR del 30 de enero de 2009, información que no ha sido sustentada en la “resolución impugnada”;

2.14.1 Que, en el Informe Preliminar 404-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2022, la “SDDI” indicó que para determinar la titularidad de “el predio”, consultó la Base (gráfica) Única de Predios del Estado y el Visor de SUNARP³, verificando que “el predio” se encuentra comprendido dentro de las poligonales de partidas registrales de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral IX – Sede Lima, y en ámbito sin inscripción registral, según el siguiente detalle:

CUS	PARTIDA	TITULAR	AREA SUPERPUESTA (m2)	%
50447	80092241	ESTADO	65,835.72	98.95
159537	80170098	ESTADO	349.65	0.53
--	Sin inscripción registral	--	347.13	0.52
TOTAL			66,532.50	100.00

Asimismo, respecto a la evaluación de la situación física y de ocupación de “el predio”, el Informe Preliminar 404-2022/SBN-DGPE-SDDI señala lo siguiente:

“(…)

a) para la evaluación de cambio físico y ocupación de “el predio”, se han visualizado las imágenes satelitales de Google Earth en el periodo setiembre de 2010 hasta enero 2020, donde se advierte que “el predio” es un terreno de naturaleza eriaza, de topografía con pendiente plana y tipo de suelo arenoso. En el periodo setiembre de 2010 a marzo 2014, al interior de “el predio” se advierte un sector habilitado para la actividad agrícola y unos módulos de tipo vivienda, abarcando un área total aproximada de 19,002 m² (28.56%).

³ <https://geoportal.sunarp.gob.pe/visor/login.html>



A partir de enero 2015 en adelante hay incremento progresivo de las áreas con plantaciones agrícolas hasta ocupar la totalidad de “el predio” según se observa en el último registro de fecha enero 2020.



(...)”

- 2.14.2 Que, ahora, con Oficio 01956-2022/SBN-DGPE-SDDI, notificado el 23 de junio de 2022 (folio 66), la “SDDI” comunicó al “recurrente” el resultado de la evaluación técnica sobre “el predio” y realizó observaciones para su subsanación;
- 2.14.3 Que, mediante Informe Preliminar 1056-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2022 (folio 90 al 95), la “SDDI” amplió la evaluación realizada a través del Informe Preliminar 404-2022/SBN-DGPE-SDDI, señalando que parte de “el predio” solicitado en compraventa directa, forma parte del predio inscrito en el asiento C de la partida 80092241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca (CUS 50447). Al respecto, se indica que la referida inscripción se realizó en mérito a la Resolución 07-2009/SBN-GO-JAR, que obra en el Expediente 2007-2008/SBNJAR, por el cual se evaluó la primera de inscripción de dominio del área de 893 141.44 m², ubicado a 11 kilómetros de la carretera

Panamericana Norte, altura del Km. 184.50 del Sector Huriguas, distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima;

2.14.4 Que, en atención a lo señalado, se advierte que la “SDDI” consultó la Base (gráfica) Única de Predios del Estado y el Visor de SUNARP para evaluar la documentación presentada por el “recurrente”; asimismo, visualizó las imágenes satelitales de Google Earth para verificar la ocupación de “el predio”. El resultado de dicha evaluación se puso en conocimiento del “recurrente” a través del Oficio 01956-2022/SBN-DGPE-SDDI, Resolución 0962-2022/SBN-DGPE-SDDI y “resolución impugnada”; en consecuencia, se advierte que la “SDDI” ha realizado la evaluación de la solicitud de compraventa, conforme lo señalado en “el Reglamento” y “Directiva DIR00002-2022/SBN”; por lo cual, el argumento del “recurrente” no enerva lo resuelto por la “SDDI” a través de la “resolución impugnada”;

2.15 Que, por lo expuesto, no se evidencia que el “recurrente” cumpliera con los requisitos exigidos por el numeral 3) del artículo 222 de “el Reglamento”; por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra la “resolución impugnada” mediante escrito del 16 de diciembre de 2022 (S.I. 33843-2022) y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que el “recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente; o presentar nueva solicitud.

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;

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones expuestas, se recomienda declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por **JUAN LUCIO PONCE CÓNDOR**, contra la Resolución 1215-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2022; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Especialista Legal de la DGPE

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

Director de Gestión del Patrimonio Estatal