

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0045-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 28 de junio de 2023

**VISTO:**

El expediente 084-2023/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **JOSÉ LUIS ANAYA PÉREZ**, contra la Resolución 0373-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, con el cual se declaró concluido el procedimiento de venta directa, respecto del predio de 88 685,95 m<sup>2</sup> (8.8686 ha), ubicada al sureste del balneario de Santa Rosa entre la avenida Colectora C-18 y la avenida Bertello del distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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<sup>o</sup> y 51<sup>o</sup> del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN;

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> 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 esta 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 02022-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2023 (folio 47), la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **José Luis Anaya Pérez**, (en adelante “el Administrado”); asimismo, remitió el Expediente 084-2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo 46 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

### **De la calificación formal del recurso de apelación**

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 19 de mayo de 2023 (S.I.12535-2023 [folio 38]), “el Administrado” cuestionan la Resolución 0373-2023/SBN- DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023 (en adelante la “Resolución impugnada”) (folio 32), “el Administrado” solicita se declare procedente , por los fundamentos que a continuación se detalla:

5.1. Sostiene que Google Earth es un sistema de información geográfica que muestra un globo terráqueo, y que el referido sistema no es Oficial que este ha debido ser solicitado al CONIDA, asimismo en vista que en la tramitación de la presente petición, no se llegó a la tercera etapa que es la inspección del predio, no se ha debido de invocar la Resolución 006-2021-SBN, de fecha 15 de enero del 2021 , por cuanto tan solo las "inspecciones técnicas pueden ser sustituidas, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, pero las imágenes Satelitales no pueden ser utilizadas para la Calificación Sustantiva de la Solicitud; y,

5.2. Asimismo, viene ejerciendo posesión del predio desde el mes de enero del 2005, pues cuento con el Contrato de Transferencia del bien firmas y debidamente certificadas ante Notario.

6. Que, asimismo, en el escrito de apelación la recurrente solicita la reformulación del pedido, es decir la modificación del plano, para reducir el área solicitada, para efectos de que se pueda modificar el Plano del “predio”, el cual – en rigor – no contradice los argumentos que sustentan la “Resolución impugnada”; por lo que, no será objeto de mayor análisis por parte de esta Dirección;

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

7.1 El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”), 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.

<sup>3</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020

7.2 Asimismo, el artículo 220<sup>4</sup> del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

### **Legitimidad**

7.3 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.

7.4 Mediante escrito presentado el 19 de diciembre de 2022 (S.I. 33999-2022), “el administrado” solicitó la venta directa de “el predio” (folio 1), por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

### **Plazo**

7.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

7.6 Cabe precisar que la “Resolución impugnada” fue notificada el 5 de mayo de 2023, conforme el Acta de Constancia de Notificación 1134- 2023/SBN-GG-UTD (folio 37), por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 26 de mayo de 2023.

7.7 En el presente caso, está demostrado en autos que el “recurrente” presentó su recurso de apelación a través de la S.I.12535- 2023 el 19 de mayo de 2023 , es decir, dentro del plazo legal previsto.

7.8 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 LPAG 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 LPAG”.

**8.** Que, de lo expuesto en el séptimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la Administrada” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

**9.** Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “TUO de la

---

<sup>4</sup> **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.

LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “el Administrado” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección;

### **Determinación de la cuestión de fondo**

Determinar la validez de la “Resolución impugnada”

### **Descripción de los hechos**

**10.** Que, con Informe Preliminar 00239-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2023 (fojas 20-25), complementado con el Informe Preliminar 00243-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2023 (fojas 26-29) la “SDDI” realizó el diagnóstico de la solicitud de compraventa, concluyendo respecto de “el predio”, entre otros que:

“(…)

a) “El predio” está inscrito a favor del Estado en la partida registral 13330898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 87938

b) Revisada la Base gráfica del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC, respecto a las secciones viales del Instituto Metropolitano de Planificación, se encuentra afectado en 217,30 m<sup>2</sup> (0.25%) por la VÍA COLECTORA C-18 (acceso a Santa Rosa)

c) Se advierte que “el predio” se superpone con proceso judicial con legajo 019-2017 (Exp. Judicial 066-2017) de materia legal falsificación de documentos, en estado no concluido.

d) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, en el periodo del 29 de setiembre del 2007 al 31 de mayo del 2022 se advierte que “el predio” está en condición de desocupado, asimismo, no se encuentra delimitado por obra civil, además de la lectura de la Ficha Técnica 0762-2018/SBN-DGPE-SDS, que recoge información de la inspección realizada el 26 de abril de 2018 al sur-oeste del balneario de Santa Rosa se accede al predio ingresando por la Urb. Santa Rosa, asimismo, durante la inspección se pudo verificar que este se encuentra desocupado.

e) Según Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa, Área de Tratamiento Normativo I y IV, aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML del 18 de octubre del 2007; “el predio” se encuentra zonificado conforme se detalla: a) un área de 79 749,11 m<sup>2</sup> (89.92%) en Zonificación – PTP (Zona de Protección y Tratamiento Paisajista), b) un área de 1 020,90 m<sup>2</sup> (1.15%) en Zonificación – RDM (Zona de Densidad Media), c) un área de 4 757,92 m<sup>2</sup> (5.37%) en Zonificación – ZHR (Zona de Habilitación Recreacional) y d) un área de 3 158,02 m<sup>2</sup> (3.56%) en área de circulación, asimismo, dicha planimetría del plano de zonificación difiere de la base grafica catastral del distrito de Santa Rosa y la realidad física, por

lo que, se deja constancia que las estimaciones son referenciales. (...)"

11. Que, mediante la "Resolución impugnada", la "SDDI" declaró improcedencia la solicitud de venta directa por las siguientes razones: a) no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulado por el inciso 4) del artículo 222 del "Reglamento"; y, b) el predio no se encuentra delimitado para que restrinja su acceso a terceros;

### ***Sobre el procedimiento de venta directa***

12. 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, 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° de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de "el Reglamento" y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante "la Directiva");

13. Que, asimismo, el numeral 6.3) de "la Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección - Unidad Orgánica competente-procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva";

14. Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>5</sup>, así como lo establecido en el "TUO de la LPAG", en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

### ***De los argumentos de "el Administrado"***

15. Que, en atención al recurso de apelación presentado por "el Administrado", corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la "Resolución impugnada", tal y como se precisó en el numeral quinto de la presente resolución:

15.1 El inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el 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.

---

<sup>5</sup> **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante "TUO de la SBN"); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.

## Respecto al primer argumento

- 15.2** El uso del *Google earth*, no solo proyecta un globo terráqueo si no que está basado en fotografías aéreas e imágenes sobre las áreas que se desea visualizar, siendo la herramienta que extrae imágenes del satélite que orbita en torno al planeta, el cual está destinado a tomar fotos de la tierra y con ello aumentar la calidad y precisión de los mapas y servicios cartográficos, por lo cual las imágenes son instantáneas tomadas en el transcurso de días, meses y años.
- 15.3** Siendo así, dichos usos se encuentran permitidos conforme a la resolución antes señaladas, y pueden ser utilizadas en las etapas de evaluación formal del pedido y habiéndose determinado que no concurren las causales establecidas en “el Reglamento” para que proceda con la venta directa con base a la documentación presentada.
- 15.4** El análisis de “la SDDI”, no solo se encuentra sustentado en el repositorio histórico de imágenes satelitales del *Google Earth*, sino que también en la **inspección técnica presencial** del 26 de abril de 2018, cuyo resultado obra en la Ficha Técnica 0762-2018/SBN-DGPESDS. En ese sentido, debe precisarse que, para demostrar la posesión efectiva con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, es necesario que el área se encuentre cercada con obra civil de carácter permanente o delimitada, con la finalidad de hacer posible su identificación a esa fecha; lo cual, no ocurre en el presente caso, ya que “el predio” se encuentra sin delimitación física y en las imágenes no se evidencia la delimitación y ocupación sobre “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en virtud de ello queda desvirtuado el primer argumento de “el Administrado”.

## Respecto al segundo argumento

- 15.5** Se tiene que demostrar la posesión efectiva sobre “el predio”, lo cual se demuestra a través de cualquiera de los documentos previstos en el numeral 222.3 del artículo 222 de “el Reglamento”, que son los siguientes: a) Declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión de “el predio”, precisándose que las declaraciones efectuadas en vía de regularización, sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente; b) instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión de “el predio” a favor del solicitante; c) acta de inspección judicial o notarial de “el predio”; d) cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión a favor del solicitante o predecesores; e) plano visado por la municipalidad respectiva, donde se acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica y el acta de asamblea general en que conste la cesión de la posesión de dichos asociados a favor de la persona jurídica; y además adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que “el predio” no se encuentra bajo su competencia, de acuerdo al numeral 222.4 del artículo 222 de “el Reglamento”.
- 15.6** En ese sentido, para la procedencia de la compraventa directa por la causal

222.3 del artículo 222 de “el Reglamento” resulta indispensable demostrar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 e inclusive, a la fecha de presentación de la solicitud.

- 15.7** Revisado los autos administrativos, examinadas las declaraciones juradas de arbitrios presentado por “el Administrado” (folios 17 a 19) se revela que se emitieron el 3 de noviembre de 2022, por lo cual, dichos documentos no cumplen con ser antiguas a la fecha del 25 de noviembre de 2010.
- 15.8** No obstante, lo indicado en el párrafo precedente, “el Administrado” menciona contar con contrato de transferencia legalizado por Notario, ante ello el artículo 223.2.3 numeral b de “el Reglamento”, establece que, *“Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes: (...) b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.”* que, en consecuencia, no se evidencia que dicho documento presentado por “el Administrado” sea de fecha cierta ya que el notario solo ha procedido a la legalización de las firmas mas no al contenido.
- 15.9** Asimismo, se observa en autos que la “SDDI” evaluó cada uno de los documentos presentados por “la Administrada”, por lo tanto, se advierte que “el Administrado”, no presentó documentación idónea que acredite la antigüedad de la posesión de “el predio” de conformidad con el numeral 3) del artículo 223 de “el Reglamento”, asimismo, esta dirección no puede reevaluar las pruebas ya actuadas por la SDDI en la etapa de evaluación.
- 15.10** Con base a lo señalado, se tiene que “el Administrado” no acredita posesión efectiva sobre “el predio” desde antes de noviembre de 2010, no presento documentación idónea que acredite su posesión, y dado que conforme a lo señalado por “el Administrado” que “el predio” viene siendo destinado a uso habitacional, se advierte que más del 80 % recae sobre zona de tratamiento paisajístico, la cual es incompatible con el uso señalado, corresponde declarar infundado en este extremo el segundo argumento.

**16.** Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” contra “la Resolución impugnada”, al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa;

De conformidad con lo previsto, en “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.** - Declarar **INFUNDADO** el recuro de apelación presentado por **JOSÉ LUIS ANAYA PÉREZ**, contra la Resolución 0373-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario: por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.** – **CONFIRMAR** la Resolución 0373-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023.

**ARTÍCULO 3°.** – **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese**

**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**



## **INFORME N° 00252-2023/SBN-DGPE**

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

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

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por José Luis Anaya Pérez contra la Resolución 0373-2023/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 12535-2023  
b) Expediente 084-2023/SBNSDDI

FECHA : 28 de junio de 2023

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, por **JOSÉ LUIS ANAYA PÉREZ**, contra la Resolución 0373-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, con el cual se declaró concluido el procedimiento de venta directa, respecto del predio de 88 685,95 m<sup>2</sup> (8.8686 ha), ubicada al sureste del balneario de Santa Rosa entre la avenida Colectora C-18 y la avenida Bertello del distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante "TUO de la SBN") 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, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 1.2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.
- 1.3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42º del "el ROF de la SBN".
- 1.4. Que, a través del Memorandum 02022-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2023 (folio 47), la "SDDI" elevó el recurso de apelación presentado por **José Luis Anaya Pérez**, (en adelante "el Administrado"); asimismo, remitió el Expediente 084-2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo 46 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

## II. ANÁLISIS

### ***De la calificación del escrito presentada por "el Administrado"***

**2.1.** Que, mediante escrito de apelación presentado el 19 de mayo de 2023 (S.I.12535-2023 [folio 38]), "el Administrado" cuestionan la Resolución 0373-2023/SBN- DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023 (en adelante la "Resolución impugnada") (folio 32), "el Administrado" solicita se declare procedente , por los fundamentos que a continuación se detalla:

**2.1.1** Sostiene que Google Earth es un sistema de información geográfica que muestra un globo terráqueo, y que el referido sistema no es Oficial que este ha debido ser solicitado al CONIDA, asimismo en vista que en la tramitación de la presente petición, no se llegó a la tercera etapa que es la inspección del predio, no se ha debido de invocar la Resolución 006-2021-SBN, de fecha 15 de enero del 2021 , por cuanto tan solo las "inspecciones técnicas pueden ser sustituidas, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, pero las imágenes Satelitales no pueden ser utilizadas para la Calificación Sustantiva de la Solicitud. y,

**2.1.2** Asimismo, viene ejerciendo posesión del predio desde el mes de enero del 2005, pues cuento con el Contrato de Transferencia del bien firmas y debidamente certificadas ante Notario.

**2.2.** Que, asimismo, en el escrito de apelación la recurrente solicita la reformulación del pedido, es decir la modificación del plano, para reducir el área solicitada, para efectos de que se pueda modificar el Plano del "predio", el cual – en rigor – no contradice los argumentos que sustentan la "Resolución impugnada"; por lo que, no será objeto de mayor análisis por parte de esta Dirección.

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

- 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 LPAG"), 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.
- Asimismo, el artículo 220<sup>1</sup> del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

### **Legitimidad**

- 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.

---

<sup>1</sup> **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.

- Mediante escrito presentado el 19 de diciembre de 2022 (S.I. 33999-2022), "el administrado" solicitó la venta directa de "el predio" (folio 1), por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

### **Plazo**

- Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
  - Cabe precisar que la "Resolución impugnada" fue notificada el 5 de mayo de 2023, conforme el Acta de Constancia de Notificación 1134- 2023/SBN-GG-UTD (folio 37), por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 26 de mayo de 2023.
  - En el presente caso, está demostrado en autos que el "recurrente" presentó su recurso de apelación a través de la S.I.12535- 2023 el 19 de mayo de 2023, es decir, dentro del plazo legal previsto.
  - 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 LPAG 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 LPAG"
- 2.4.** Que, de lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por "la Administrada" cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso.
- 2.5.** Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del "TUO de la LPAG"; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por "el Administrado" se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección.

### **Determinación de la cuestión de fondo**

Determinar la validez de la "Resolución impugnada"

### **Descripción de los hechos**

- 2.6.** Que, con Informe Preliminar 00239-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2023 (fojas 20-25), complementado con el Informe Preliminar 00243-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2023 (fojas 26-29) la "SDDI" realizó el diagnóstico de la solicitud de compraventa, concluyendo respecto de "el predio", entre otros que:

"(...)

- a) "El predio" está inscrito a favor del Estado en la partida registral 13330898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 87938
- b) Revisada la Base gráfica del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC, respecto a las secciones viales del Instituto Metropolitano de Planificación, se encuentra afectado en 217,30 m<sup>2</sup> (0.25%) por la VÍA COLECTORA C-18 (acceso a Santa Rosa)
- c) Se advierte que "el predio" se superpone con proceso judicial con legajo 019-2017 (Exp. Judicial 066-2017) de materia legal falsificación de documentos, en

estado no concluido.

d) De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, en el periodo del 29 de setiembre del 2007 al 31 de mayo del 2022 se advierte que "el predio" está en condición de desocupado, asimismo, no se encuentra delimitado por obra civil, además de la lectura de la Ficha Técnica 0762-2018/SBN-DGPE-SDS, que recoge información de la inspección realizada el 26 de abril de 2018 al sur-oeste del balneario de Santa Rosa se accede al predio ingresando por la Urb. Santa Rosa, asimismo, durante la inspección se pudo verificar que este se encuentra desocupado. (...)"

- 2.7. Mediante la "Resolución impugnada", la "SDDI" declaró improcedencia la solicitud de venta directa por las siguientes razones: a) no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulado por el inciso 4) del artículo 222 del "Reglamento"; y, b) el predio no se encuentra delimitado para que restrinja su acceso a terceros.

### ***Sobre el procedimiento de venta directa***

- 2.8. 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, 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° de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de "el Reglamento" y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante "la Directiva").
- 2.9. Asimismo, el numeral 6.3) de "la Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección - Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva".
- 2.10. Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>2</sup>, así como lo establecido en el "TUO de la LPAG", en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

### ***De los argumentos de "la Administrada"***

- 2.11. Que, en atención al recurso de apelación presentado por "el Administrado", corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la "Resolución impugnada", tal y como se precisó en el segundo considerando del presente informe.

- 2.11.1 El inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el 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.

### **Respecto al primer argumento**

- 2.11.2 El uso del *Google earth*, no solo proyecta un globo terráqueo si no que está basado en fotografías aéreas e imágenes sobre las áreas que se desea visualizar, siendo la

<sup>2</sup> Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151 (en adelante "TUO de la SBN"); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.

herramienta que extrae imágenes del satélite que orbita en torno al planeta, el cual está destinado a tomar fotos de la tierra y con ello aumentar la calidad y precisión de los mapas y servicios cartográficos, por lo cual las imágenes son instantáneas tomadas en el transcurso de días, meses y años.

- 2.11.3** Siendo así, dichos usos se encuentran permitidos conforme a la resolución antes señaladas, y pueden ser utilizadas en las etapas de evaluación formal del pedido y habiéndose determinado que no concurren las causales establecidas en "el Reglamento" para que proceda con la venta directa con base a la documentación presentada.
- 2.11.4** El análisis de "la SDDI", no solo se encuentra sustentado en el repositorio histórico de imágenes satelitales del *Google Earth*, sino que también en la **inspección técnica presencial** del 26 de abril de 2018, cuyo resultado obra en la Ficha Técnica 0762-2018/SBN-DGPESDS. En ese sentido, debe precisarse que, para demostrar la posesión efectiva con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, es necesario que el área se encuentre cercada con obra civil de carácter permanente o delimitada, con la finalidad de hacer posible su identificación a esa fecha; lo cual, no ocurre en el presente caso, ya que "el predio" se encuentra sin delimitación física y en las imágenes no se evidencia la delimitación y ocupación sobre "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en virtud de ello queda desvirtuado el primer argumento de "el Administrado".

#### **Respecto al segundo argumento**

- 2.11.5** Se tiene que demostrar la posesión efectiva sobre "el predio", lo cual se demuestra a través de cualquiera de los documentos previstos en el numeral 222.3 del artículo 222 de "el Reglamento", que son los siguientes: a) Declaración jurada del impuesto predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión de "el predio", precisándose que las declaraciones efectuadas en vía de regularización, sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente; b) instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión de "el predio" a favor del solicitante; c) acta de inspección judicial o notarial de "el predio"; d) cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión a favor del solicitante o predecesores; e) plano visado por la municipalidad respectiva, donde se acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica y el acta de asamblea general en que conste la cesión de la posesión de dichos asociados a favor de la persona jurídica; y además adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que "el predio" no se encuentra bajo su competencia, de acuerdo al numeral 222.4 del artículo 222 de "el Reglamento".
- 2.11.6** En ese sentido, para la procedencia de la compraventa directa por la causal 222.3 del artículo 222 de "el Reglamento" resulta indispensable demostrar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 e inclusive, a la fecha de presentación de la solicitud.
- 2.11.7** Revisado los autos administrativos, examinadas las declaraciones juradas de arbitrios presentado por "el Administrado" (folios 17 a 19) se revela que se emitieron el 3 de noviembre de 2022, por lo cual, dichos documentos no cumplen con ser antiguas a la fecha del 25 de noviembre de 2010.
- 2.11.8** No obstante, lo indicado en el párrafo precedente, "el Administrado" menciona contar con contrato de transferencia legalizado por Notario, ante ello el artículo 223.2.3 numeral b de "el Reglamento", establece que, "*Para los supuestos de compraventa*

*directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes: (...) b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.* que, en consecuencia, no se evidencia que dicho documento presentado por "el Administrado" sea de fecha cierta ya que el notario solo ha procedido a la legalización de las firmas mas no al contenido.

- 2.11.9** Asimismo, se observa en autos que la "SDDI" evaluó cada uno de los documentos presentados por "la Administrada", por lo tanto, se advierte que "el Administrado", no presentó documentación idónea que acredite la antigüedad de la posesión de "el predio" de conformidad con el numeral 3) del artículo 223 de "el Reglamento", asimismo, esta dirección no puede reevaluar las pruebas ya actuadas por la SDDI en la etapa de evaluación.
- 2.11.10** Con base a lo señalado, se tiene que "el Administrado" no acredita posesión efectiva sobre "el predio" desde antes de noviembre de 2010, no presento documentación idónea que acredite su posesión, y dado que conforme a lo señalado por "el Administrado" que "el predio" viene siendo destinado a uso habitacional, se advierte que más del 80 % recae sobre zona de tratamiento paisajístico, la cual es incompatible con el uso señalado, corresponde declarar infundado en este extremo el segundo argumento
- 2.12** Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "la Administrada" contra "la Resolución impugnada" al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa;

### **III. CONCLUSIÓN:**

- 3.1** Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recuro de apelación presentado por **JOSÉ LUIS ANAYA PÉREZ**, contra la Resolución 0373-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; conforme a los argumentos expuestos, dando por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

**Especialista Legal**

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

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**