

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0087-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 11 de octubre de 2023

VISTO:

El Expediente 688-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la administrada **EMERENCIANA SOFÍA CAMANA BRAVO**, representada por Elizabeth Bujaico Camana de Córdova, contra la Resolución 816-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2023, que declaró inadmisibile la solicitud de compraventa directa del predio de 5 113,68 m², ubicado a 3 kilómetros al suroeste del Centro Huarangal, entre la Asociación de Pobladores El Bosque de Carabayllo y la Primera Etapa de la A.D.V Autogestionaria San Benito (denominado Mz D, Lote 5 de “Los Palomares”), distrito de Carabayllo, provincia 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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

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

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

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 "SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de "la SBN".

3. Que, el literal i) del artículo 42° del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum 03568-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de septiembre de 2023, "la SDDI" remitió el Expediente 688-2022/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 8 de septiembre de 2023 (S.I. 24540-2023, folio 136) por la administrada **EMERENCIANA SOFÍA CAMANA BRAVO** (en adelante, "la Administrada"), representada por Elizabeth Bujaico Camana de Córdova, contra la Resolución 816-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2023 (en adelante, "la Resolución impugnada", a folio 131), que declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa de "el predio", para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE".

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada"

5. Que, mediante escrito presentado el 8 de septiembre de 2023 (S.I. 24540-2023, a folio 136), "la Administrada" solicita la revocación de "la Resolución impugnada" y se disponga la compraventa directa. No adjunta documentos.

6. Que, el escrito presentado por "la Administrada" contiene fundamentos de hecho narran los antecedentes al recurso de apelación (numerales 2.1 al 2.3) y de derecho (numerales 3.1 a 3.14), que cuestionan "la Resolución impugnada" emitida por "la SDDI", indicando lo siguiente:

- 6.1. Señala que "la SDDI" como unidad de organización competente para emitir actos de disposición, indicó que "la Administrada" solicitó la compraventa directa sin señalar alguna de las causales del artículo 222 de "el Reglamento, lo cual es falso conforme al numeral 1.1.4 del escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95) y en la sumilla del Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), en los cuales se determina que la solicitud de compraventa directa está relacionado con los numerales 222.3 y 222.4 de "el Reglamento", así como atendió la subsanación de las observaciones advertidas dentro del plazo de diez (10) días hábiles, más un (1) día por término de la distancia (numerales 3.1 a 3.9).

- 6.2. Indica que cumplió con subsanar las observaciones advertidas por “la SDDI” por cuanto “el predio” es propiedad de “la SBN”; se encuentra debidamente delimitado; existen elementos para acreditar la permanencia y consolidación de la posesión y no se evidencia documento que demuestra que le hayan transferido la propiedad (numerales 3.10 a 3.11).
- 6.3. Menciona que no se advierte en el Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), que se haya requerido establecer la causal de compraventa directa, más aún cuando ya aparece en la sumilla de dicho Oficio; que se ha presentado la documentación pertinente a la posesión de “el predio” y “la SBN” reconoció la posesión desde el año 2009; se ha presentado la partida de matrimonio y partida de defunción de ambos cónyuges en el escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95). Por ello, subsanó dentro del plazo otorgado por cuanto el citado Oficio fue notificado el 18 de julio de 2023 y el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia, venció el 4 de agosto de 2023, pero presentó documentos el 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95). Sin embargo, estos documentos no fueron debidamente analizados, constituyendo una infracción al debido procedimiento administrativo (numerales 3.12 al 3.14).

7. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” 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. 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, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (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.
- 7.2. El artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 7.3. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del “TUO de la LPAG”; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “la Administrada” tomó conocimiento en forma espontánea y oportuna de “la

Resolución impugnada”, porque revisados los actuados administrativos que obran en el Expediente 688-2022/SBNSDDI ubicado en el Sistema de Gestión Documental de “la SBN” (SGD), se advierte que interpuso el recurso de apelación el 8 de septiembre de 2023, aunque dicha Resolución fue notificada el 9 de septiembre de 2023, conforme se acredita en el documento denominado Correspondencia-Cargo 02191-2023/SBN-GG-UTD. Acuse de recibo.

7.4. Debe concluirse que “la Administrada” presentó su recurso de apelación el 8 de septiembre de 2023 (S.I. 24540-2023, a folio 136), tomándose dicha fecha como inicio del plazo para impugnar, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 27.2 del artículo 27° del “TUO de la LPAG”³, habiéndose producido el saneamiento de la notificación.

8. Que, por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

9. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen “la Resolución impugnada”; conforme se detalla a continuación:

Determinación de la cuestión de fondo

¿La Resolución impugnada” se encuentra debidamente fundamentada y por ello, es válida y eficaz?

Descripción de los hechos

10. Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por “la Administrada” mediante escrito del 21 de junio de 2022 (S.I. 08831-2023, a folio 1), en donde solicita la compraventa directa de “el predio”, señalando que aproximadamente desde el año de 1987, tienen la posesión de “el predio”.

11. Que, con Informe Preliminar 1230-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2022 (folio 52), se concluyó entre otros aspectos lo siguiente: 1) Corresponde al área inscrita en la partida 14024469 de la Oficina Registral de Lima, inmatriculada a favor del Estado mediante a favor del Estado con Resolución 797-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2017 con CUS 115190; 2) se encuentra afectado en 367.57 % (7.15%) por la vía expresa denominada Periurbana; 3) se superpone con polígono identificado con código de Portafolio 380-2020, vigente; 4) superpuesto con proceso

³ “27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad. (Texto según el artículo 27 de la Ley N° 27444)”.

judicial con Legajo judicial 036-2021 y demandado Victoriano Bujaico y Emerenciana Camaná Bravo; 5) las declaraciones juradas, Informe 1188-2010-SCHU/GDUR/MDC y Resolución de gerencia 1093-2010/GDUR-MDC corresponden a un área de mayor extensión al cual correspondería “el predio”; 6) “el predio” se encuentra ocupado en la parte frontal por edificaciones de material noble de uno y dos niveles, con ingresos independientes destinados a usos diversos como: Templo, restaurantes, vivienda – comercio, taller mecánico; y en la parte interior por construcciones de material noble y prefabricado destinadas a vivienda y almacén, así como árboles, arbustos, un huerto, corrales y material de desmote; asimismo, “el predio” no cuenta con muros perimetrales, siendo delimitado por los predios colindantes según Ficha Técnica 0968-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2017 y Ficha Técnica 0377-2019/SBN-DGPE-SDS del 6 de abril de 2019, verificándose indicios de ocupación antes de abril de 2009, según imágenes de Google Earth; y 7) presenta zonificación de 2 198.90 m² (43.00%) con Residencial de Densidad Media – RDM, en 2 549.21 m² (49.85%) con Comercio Zonal – CZ y en 365.57 m² (7.15%) con vía (Av. Lomas de Carabayllo).

12. Que, el Informe Preliminar 1230-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2022 (folio 52), mencionó que se evaluaron los documentos presentados por “la Administrada”, obteniéndose entre otros aspectos, lo siguiente: **1)** Las declaraciones juradas de autovalúo de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 (HR y PU), emitidas por la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 20 de diciembre de 2010; copia de la Constancia de posesión S.B. 00948-2016/GDUR/MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 10 de mayo de 2016 y copia de la Resolución de Subgerencia 0071-2022-SCHU-GDUR-MDC del 27 de enero de 2022, emitida por dicha Municipalidad; sin embargo, “la SDDI” estimó que esos documentos fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; **2)** el reporte de pagos por servicio eléctrico emitido por EDELNOR S.A el 31 de julio de 2019, “la SDDI” señaló que al ser una entidad privada no cuenta como medio probatorio, conforme al literal d) del numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, “la Directiva”); **3)** copia de la Constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 12 de noviembre de 1999, “la SDDI” constató que el área señalada no corresponde a “el predio”, a lo cual no indica colindancias, ni medidas perimétricas, que permitieran ubicar a “el predio”; **4)** copia del Informe 1188-2010-SCHU/GDUR/MDC de la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 1 de octubre de 2010; Resolución de Gerencia 1093-2010/GDUR-MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 5 de octubre de 2010, mediante el cual se otorgó el visado de plano y memoria descriptiva a favor de Víctor Bujaico Peralta, si bien corresponden a “el predio” no se encuentra emitida a favor de “la Administrada”.

13. Que, “la SDDI” comunicó las observaciones advertidas mediante Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), que fuera notificado el 18 de julio de 2023, bajo puerta, por cuanto no se ubicó a “la Administrada” en el domicilio consignado, luego de dos (2) visitas, conforme a lo consignado en el Acta de notificación bajo puerta de la misma fecha, emitida por la empresa Mito Courier (folios 93 y 94). En ese sentido, se verificó que el plazo venció el 4 de agosto de 2023.

14. Que, en dicho Oficio, “la SDDI” solicitó a “la Administrada” subsanar las siguientes observaciones: **1)** Escrito indicando la causal; **2)** presentar nuevos medios probatorios que acrediten la posesión de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo estar vinculados a “el predio” y a los supuestos previstos en los incisos 3 y 4 del numeral 6.2 de “la Directiva”; **3)** aclarar su estado civil y presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales firmado por ambos cónyuges, salvo que cuente con el régimen de separación de patrimonios, que de ser el caso, deberá agregar la partida registral del Registro Personal donde conste inscrito. Se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, más un (1) día por término de la distancia.

15. Que, a través del escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, folio 95), “la Administrada” presentó documentos para subsanar las observaciones advertidas por “la SDDI”, la cual, con Informe de Brigada 00797-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2023 (folio 126), señaló: **1)** Respecto a la primera observación, “la Administrada” incumplió con señalar la causal de su solicitud; **2)** no presentó documentos que acrediten la posesión de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, debido a que el visado de plano se efectuó a favor de uno de los cónyuges y no de ambos (a favor de Víctor Bujaico Peralta) y el Acta presencial notarial del 18 de julio de 2023, se efectuó una constatación de “el predio”, pero fue emitida después del 25 de noviembre de 2010. Por tanto, “la SDDI” considera que no se subsanó la segunda observación; y **3)** “la Administrada” y Victoriano Bujaico Peralta, no presentaron la declaración jurada que señale no tener impedimentos para adquirir derechos reales, por lo cual, no subsanaron la tercera observación.

16. Que, en ese sentido, “la SDDI” emitió el Informe Técnico Legal 0916-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2023 (folio 129), en donde se recogieron los resultados obtenidos de la evaluación de los documentos presentados por “la Administrada”, mediante el Informe Preliminar 1230-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2022 (folio 52) e Informe de Brigada 00797-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2023 (folio 126), el cual sustenta “la Resolución impugnada” que declaró inadmisibles la solicitud de compraventa directa de “el predio” solicitada por “la Administrada”.

Respecto a los argumentos de “la Administrada”

17. Argumento que obra en el numeral 6.1): “La Administrada” señala que “la SDDI” como unidad de organización competente para emitir actos de disposición, indicó que “la Administrada” solicitó la compraventa directa sin señalar alguna de las causales del artículo 222 de “el Reglamento, lo cual considera falso conforme al numeral 1.1.4 del escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95) y en la sumilla del Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), en los cuales se determina que la solicitud de compraventa directa está relacionado con los numerales 222.3 y 222.4 de “el Reglamento”, así como atendió la subsanación de las observaciones advertidas dentro del plazo de diez (10) días hábiles, más un (1) día por término de la distancia (numerales 3.1 a 3.9).

18. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 221.1 del artículo 221 de “el Reglamento”, *“por excepción se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas), siempre*

que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Reglamento”.

19. Que, según el inciso 1 del numeral 6.1 de “la Directiva”, *“la solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica a quien representa, así como fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio, la causal a la que se acoge establecida en el artículo 222 del Reglamento u otra norma legal, uso, actividad o finalidad a la que se destinará el predio”.*

20. Que, de acuerdo al numeral 6.4 de “la Directiva”, se dispone que *“la SDDI o la que haga sus veces evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita la aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos formulando la observación correspondiente en caso de incumplimiento”.* Asimismo, *“la SDDI” o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado (a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.*

21. Que, dentro de ese contexto normativo, se advierte que “la SDDI” requirió a “la Administrada” con el Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), que subsanara las tres (3) observaciones advertidas, que consistieron en lo siguiente: **1)** Escrito indicando la causal; **2)** presentar nuevos medios probatorios que acrediten la posesión de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo estar vinculados a “el predio” y a los supuestos previstos en los incisos 3 y 4 del numeral 6.2 de “la Directiva”; **3)** aclarar su estado civil y presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales firmado por ambos cónyuges, salvo que cuente con el régimen de separación de patrimonios, que de ser el caso, deberá agregar la partida registral del Registro Personal donde conste inscrito.

22. Que, al revisar el escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, folio 95), en donde “la Administrada” presentó documentos para subsanar las observaciones advertidas por “la SDDI”, se evidencia lo siguiente:

23. Que, respecto a la primera observación, que consiste en indicar la causal de compraventa a la cual se acoge “la Administrada”; se evidencia que “la Administrada” sólo se limitó a indicar en el numeral 1.1.4 del escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, folio 95), que *“al ser una compra directa, prevista en el literal 3) y 4) del artículo 222° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, nos acogemos a lo señalado”.* En ese sentido, no se advierte que “la Administrada” haya cumplido con subsanar la observación.

24. Que, ahora bien, “la Administrada” considera que en la sumilla del Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), se determina que la

solicitud de compraventa directa está relacionada con los numerales 222.3 y 222.4 de “el Reglamento”, sin embargo, como señala, “la Administrada” no eligió ninguna de las dos (2) causales, sino que solicitó la compraventa de “el predio” por ambas causales, lo cual no se encuentra de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 221.1 del artículo 221 de “el Reglamento” e inciso 1 del numeral 6.1 de “la Directiva”, que establecen que el administrado debe acogerse alguna de las causales previstas en las normas vigentes, lo que no sucedió en el presente caso.

25. Que, respecto a la segunda observación, la cual consiste en presentar nuevos medios probatorios que acrediten la posesión de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo estar vinculados a “el predio” y a los supuestos previstos en los incisos 3 y 4 del numeral 6.2 de “la Directiva”. Al respecto, “la Administrada” presentó lo siguiente:

- 25.1. Se advierte del Certificado del 31 de marzo de 2022, que “la Administrada” se encuentra representada por Elizabeth Bujaico Camana de Córdova, poder inscrito en la partida 143337390 del Registro de Personas. Libro de Mandatos y Poderes (folio 8). No tiene por objeto acreditar la posesión de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, conforme al inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.
- 25.2. “El predio” corresponde al área inscrita en la partida 14024469 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, a favor del Estado representado por “la SBN” en mérito a la Resolución 797-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2017 y CUS 115190, conforme al Informe Preliminar 1230-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2022 (folio 52). No tiene por objeto acreditar la posesión de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, conforme al inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.
- 25.3. Las declaraciones juradas de autovalúo (HR y PU) por impuesto predial de los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 (folios 16 al 24), fueron emitidos por la Sub Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad de Carabayllo el 25 de mayo de 2018, cuyo motivo de la declaración es la inscripción de “la Administrada” en el registro de contribuyentes, corresponden a “el predio”. Sin embargo, los citados documentos tienen por fechas 20 de diciembre de 2010 y 25 de mayo de 2018, que son posteriores al 25 de noviembre de 2010, incumpliendo lo dispuesto en el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.
- 25.4. El Informe 1188-2010-SGHU/GDUR/MDC del 1 de octubre de 2010 (folio 26), emitido por la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Carabayllo. Este documento señala que la solicitud de visado de planos presentada “la Administrada” y el administrado Víctor Bujaico Peralta es técnicamente conforme respecto a un área de 5 982.15 m² denominado Mz. D, Lote 5 de la Asociación de Pequeñas Agropecuarios Palomares, distrito Carabayllo. Este documento es un acto de administración interna y no un acto administrativo, que sólo demuestra la

existencia del trámite de un visado de plano, pero no está destinado a la acreditación de la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.

- 25.5. La Resolución de Gerencia 1093-2010/GDUR-MDC del 5 de octubre de 2010 (folio 27), se encuentra relacionada con la aprobación del trámite de visado de plano solicitado por el administrado Víctor Bujaico Peralta respecto al área de 5 982.15 m² denominada Mz. D, Lote 5 de la Asociación de Pequeñas Agropecuarios Palomares, distrito Carabayllo. Este documento es un acto administrativo, que sólo demuestra la existencia del trámite de un visado de plano, pero no está destinado a la acreditación de la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.

Además, debe mencionarse que según lo dispuesto en el literal e) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”: *“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 compraventa directa”*. De lo expuesto, el plano visado por la Municipalidad sólo está destinado a la acreditación de la posesión de un área ocupada por alguna persona jurídica, según exige la norma acotada, mas no como persona natural.

- 25.6. La Constancia de Posesión S.B 00948-2016/GDUR/MDC del 10 de mayo de 2016 (folio 29), emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo a favor de “la Administrada” y el administrado Victoriano Bujaico Peralta (sic). El documento se pronuncia sobre la posesión de “la Administrada” al 5 de mayo de 2016, por lo cual, no acredita la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.
- 25.7. La Resolución 20-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019 (folio 30), sobre la cual, “la Administrada” indica que existe un precedente de petición de compraventa directa a su solicitud, que fue declarado inadmisibile al no haber sido subsanadas las observaciones advertidas. Sin embargo, este documento no acredita la posesión de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.
- 25.8. El reporte de pagos emitido por EDELNOR S.A se refiere a la Mz. A, Lote 07 de la Asociación Pequeños Agropecuarios Los Palomares (folios 35 a 39). Sin embargo, la identificación no corresponde a “el predio” y no cuenta como medio probatorio, conforme al literal d) del numeral 6.2 de “la Directiva”, no demostrándose que la posesión sea anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.

- 25.9. La Constancia del 2 de diciembre de 1999 (folio 40), emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, no contiene datos técnicos respecto a la ubicación del predio de 4.1250 ha que señala encontrarse en posesión de la Asociación Pequeños Agropecuarios Los Palomares, más aún no mencionó a “la Administrada”, por lo cual no demuestra respecto a ésta la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.
- 25.10. El Oficio 2637-2000-AG-PETT-OPERLC-ASE del 5 de diciembre de 2000 (folio 41), sólo comunica que ejecutaría una inspección al terreno ocupado por la Asociación Pequeños Agropecuarios Los Palomares, pero no se refiere a “el predio”, por lo cual, incumple con demostrar la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.
- 25.11. La Constancia del 1 de agosto de 2019 (folio 42), emitida por la Asociación Pequeños Agropecuarios Los Palomares indica que “la Administrada” es socia activa de la Asociación de Usuarios de Manantiales de Punchauca a Lomas de Carabayllo desde el año 1993 hasta el 1 de agosto de 2019, cuyo domicilio se encuentra en el área denominada Mz. D, Lote 5 de la Asociación de Pequeñas Agropecuarios Palomares. Sin embargo, debe advertirse que el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”, dispone que adicionalmente se puede presentar cualquier *“instrumento 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”*. En ese sentido, la citada Constancia no reúne la exigencia de la norma aludida, porque no ha sido emitida por una entidad pública en ejercicio de sus competencias.
- 25.12. La Resolución de Subgerencia 0071-2022-SCHPU-GDUR-MDC del 27 de enero de 2022 (folio 43), declaró procedente el visado del Plano Perimétrico 011-OV-2022-SCHU-GDUR/MDC y su memoria descriptiva para casos de prescripción adquisitiva de dominio del predio denominado Mz. D, Lote 5 de la Asociación de Pequeñas Agropecuarios Palomares, distrito Carabayllo, provincia y departamento de Lima, a favor de “la Administrada”. Sin embargo, fue emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, careciendo de valor probatorio para obtener dicha finalidad, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.
- 25.13. La Resolución de Subgerencia 0132-2022/SOP-GDUR-MDC del 3 de febrero de 2022 (folio 45), declaró improcedente la solicitud de certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios presentada por “la Administrada”, porque no cuenta con habilitación urbana, lo que impide definir su zonificación. En ese sentido, dicho acto administrativo no estuvo destinado a la acreditación de posesión de “la Administrada” antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”; sino a la emisión del certificado de parámetros urbanísticos

y edificatorios, el cual no constituye el documento idóneo para su demostración, al tener una finalidad distinta.

26. Que, asimismo, en los documentos presentados por “la Administrada” en el escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95), se añadieron los siguientes:

26.1. El Informe 154-2010/LMASE/SCHU/GDUR del 1 de octubre de 2010, que no obra adjunto al escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95), en donde “la Administrada” señala que acredita las gestiones para formalizar su propiedad respecto a “el predio”, por cuanto se encuentra como poseedora hasta la actualidad. Debe advertirse que los documentos que sustentan la pretensión de “la Administrada”, tienen por objeto acreditar la posesión de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010. Bajo esa línea de pensamiento, el citado Informe sólo revela la intención de formalizar la posesión, pero no acredita su ejercicio, lo cual debería ser el objetivo de su emisión conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”, siendo un acto de administración interna.

26.2. Plano de ubicación, plano perimétrico y memoria descriptiva visados por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, con los cuales “la Administrada” pretende acreditar la colindancia; área del perímetro y la ubicación exacta de “el predio”. Sin embargo, debe precisarse que estos documentos técnicos sirven para ubicar a “el predio”, pero no para demostrar la delimitación del mismo, el cual carece de muros perimetrales de acuerdo a la Ficha Técnica 0968-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2018 y Ficha Técnica 0377-2019/SBN-DGPE-SDS del 6 de abril de 2019.

26.3. El Acta de Constatación Notarial del 18 de abril de 2023, levantada por el notario público de Lima Domingo Adolfo Parimachi Alvarado (folio 114), acompañado de fotografías (folios 115 a 121), en donde se aprecia que parte de “el predio” se encuentra cercado de madera y casitas de madera en mal estado, escenario y parte del área interna se alquila como cochera. En ese sentido, no se evidencia que lo descrito en el Acta Notarial difiera de las descripciones de la Ficha Técnica 0968-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2018 y Ficha Técnica 0377-2019/SBN-DGPE-SDS del 6 de abril de 2019.

26.4. La inspección ocular que solicita “la Administrada”, debe indicarse que ésta sólo se realiza luego de haber sido evaluada en forma positiva la solicitud de compraventa directa, conforme a lo dispuesto en el numeral 6.5 de “la Directiva”.

27. Que, revisados los documentos relacionados a la segunda observación, se advierte que ésta no fue subsanada, por cuanto los medios probatorios aportados por “la Administrada” no acreditan la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.

28. Que, respecto a la tercera observación, la cual consiste en que “la Administrada” debe aclarar su estado civil y presentar declaración jurada de no tener

impedimento para adquirir derechos reales firmado por ambos cónyuges, salvo que cuente con el régimen de separación de patrimonios, que de ser el caso, deberá agregar la partida registral del Registro Personal donde conste inscrito. Al respecto, “la Administrada” presentó:

28.1. Acta 367 del 10 de mayo de 1969, de la Sección Matrimonios del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC (folio 122). Se acredita el matrimonio entre “la Administrada” y Fermín Carlos Rueda Navarro.

28.2. Acta de defunción del 14 de julio de 2023, emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC (folio 123). Se acredita la defunción del cónyuge de “la Administrada”, Fermín Carlos Rueda Navarro.

28.3. Acta de matrimonio del 30 de diciembre de 1958 (folio 124). Se acredita el matrimonio entre Victoriano Bujaico Peralta y Marcelina Ramírez Rico.

28.4. Acta de defunción del 22 de julio de 2019, emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC (folio 124 vuelta). Se acredita la defunción del cónyuge de Victoriano Bujaico Peralta, Marcelina Ramírez Rico.

29. Que, de la evaluación realizada a los documentos descritos en los numerales precedentes, se advierte que “la Administrada” incumplió con presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales firmado por ambos, a pesar de haber presentado documentos para aclarar su estado civil de viudez.

30. Que, en consecuencia, se advierte que “la Administrada” no acreditó haber subsanado las tres (3) observaciones advertidas por “la SDDI” en el Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), lo cual no impide que “la Administrada”, si así lo estima necesario, presente nueva solicitud. En ese sentido, se debe desestimar el primer argumento.

31. Argumento que obra en el numeral 6.2): “La Administrada” señala que cumplió con subsanar las observaciones advertidas por “la SDDI” por cuanto “el predio” es propiedad de “la SBN”; se encuentra debidamente delimitado; existen elementos para acreditar la permanencia y consolidación de la posesión y no se evidencia documento que demuestra que le hayan transferido la propiedad (numerales 3.10 a 3.11).

32. Que, debe tenerse presente que para establecer en forma correcta los requisitos aplicados a una de las causales contempladas en el numeral 222.3 o numeral 222.4 del artículo 222 de “el Reglamento”, era necesario que “la Administrada” eligiera a cuál de ellas se acogería.

33. Que, bajo esa perspectiva, la posesión consolidada prevista en el numeral 222.3 del artículo 222 de “el Reglamento” y en concordancia con el inciso 3 del numeral 5.6 de “la Directiva”, procede *“cuando el predio se encuentre 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 29618,*

asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”. Debe mencionarse que el inciso 3 del numeral 5.6 de “la Directiva”, dispone que “en la presente causal, la delimitación debe permitir la identificación física del predio”.

34. Que, por su parte, el numeral 222.4 del artículo 222 de “el Reglamento” y en concordancia con el inciso 4 del numeral 5.6 de “la Directiva”, dispone que “cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce la posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”. Asimismo, el inciso 4 del numeral 5.6 de “la Directiva”, precisa que “en la presente causal, la delimitación con obra civil de carácter permanente es aquella ejecutada con material de concreto o albañilería armada, palos y púas cerco vivo, pirca, madera, caña brava, u otros materiales propios de la zona, pudiendo de ser el caso, complementarse con elementos geográficos del entorno del predio”.

35. Que, de las normas expuestas, “la SDDI” requirió a “la Administrada” que precisara la causal de su solicitud de compraventa con la finalidad de calificar en forma adecuada, en el Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91). Sin embargo, dicho requerimiento fue incumplido por “la Administrada”, lo cual imposibilita la calificación formal de la solicitud de compraventa, por cuanto las normas vigentes acotadas no permiten la aplicación de oficio de alguna de ellas a favor de “la Administrada”; si bien ambas coinciden sobre la posesión antes del 25 de noviembre de 2010; sin embargo, respecto a la cuestión de la delimitación y obras civiles de “el predio”, porque difiere su tratamiento entre las causales 222.3 y 222.4 del artículo 222 de “el Reglamento”, ya que por un lado, la primera sólo exige la delimitación y la segunda requiere una obra civil de carácter permanente.

36. Que, por otro lado, “la Administrada” no ha demostrado haber subsanado las tres (3) observaciones formuladas por “la SDDI”, no pudiendo acreditarse la posesión antes del 25 de noviembre de 2010 conforme exige el inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”, siendo irrelevante demostrar que “el predio” fue adquirido por “la Administrada”, si está demostrado que pertenece al Estado, representado por “la SBN”. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

37. Argumento que obra en el numeral 6.3): “La Administrada” señala que no se advierte en el Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), que se haya requerido establecer la causal de compraventa directa, más aún cuando ya aparece en la sumilla de dicho Oficio; que se ha presentado la documentación pertinente a la posesión de “el predio” y “la SBN” reconoció la posesión desde el año 2009; se ha presentado la partida de matrimonio y partida de defunción de ambos cónyuges en el escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95). Por ello, subsanó dentro del plazo otorgado por cuanto el citado Oficio fue notificado 18 de julio de 2023 y el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia, venció el 4 de agosto de 2023,

pero presentó documentos el 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95). Sin embargo, estos documentos no fueron debidamente analizados, constituyendo una infracción al debido procedimiento administrativo (numerales 3.12 al 3.14).

38. Que, debe recordarse el numeral 221.1 del artículo 221 de “el Reglamento”, dispone que *“por excepción se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas), siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Reglamento”*.

39. Que, según el inciso 1 del numeral 6.1 de “la Directiva”, *“la solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica a quien representa, así como fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio, la causal a la que se acoge establecida en el artículo 222 del Reglamento u otra norma legal, uso, actividad o finalidad a la que se destinará el predio”*.

40. Que, el numeral 1) del Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), “la SDDI” solicitó a “la Administrada” indicar la causal en la cual se enmarca la solicitud de compraventa y presentar la documentación que sustenta la causal.

41. Que, en ese sentido, “la Administrada” sólo se limitó a indicar en el numeral 1.1.4 del escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, folio 95), que *“al ser una compra directa, prevista en el literal 3) y 4) del artículo 222° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, nos acogemos a lo señalado”*. En ese sentido, no se advierte que “la Administrada” haya cumplido con subsanar la observación.

42. Que, “la Administrada” considera que en la sumilla del Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91) se determinó que la solicitud está relacionada con los numerales 222.3 y 222.4 de “el Reglamento”. Sin embargo, dicha mención no era lo exigido por “la SDDI”. “La Administrada” debía elegir alguna de las dos (2) causales, pero solicitó la compraventa de “el predio” por ambas, lo cual no se encuentra de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 221.1 del artículo 221 de “el Reglamento” e inciso 1 del numeral 6.1 de “la Directiva”, que establecen que el administrado debe acogerse alguna de las causales previstas en las normas vigentes.

43. Que, respecto al cumplimiento de los requisitos para demostrar la posesión antes del 25 de noviembre de 2010 y para subsanar las observaciones, estos aspectos ya fueron evaluados en los numerales precedentes, lo cual torna innecesario pronunciarse nuevamente. En ese sentido, debe desestimarse el tercer argumento al no haberse evidenciado infracción al debido procedimiento administrativo.

44. Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada”; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO 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 la administrada **EMERENCIANA SOFÍA CAMANA BRAVO**, representada por Elizabeth Bujaco Camana de Córdova, contra la Resolución 816-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2023; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR la Resolución 816-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2023.

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° 00431-2023/SBN-DGPE

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

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en Bienes Estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por Emerenciana Sofía Camana Bravo

REFERENCIA : a) Memorándum 03568-2023/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 24540-2023
d) Expediente 688-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 10 de octubre 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-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación contenido en el escrito presentado el 8 de septiembre de 2023 (S.I. 24540-2023, a folio 136), por la administrada **EMERENCIANA SOFÍA CAMANA BRAVO**, representada por Elizabeth Bujaico Camana de Córdova, contra la Resolución 816-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2023, que declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa del predio de 5 113,68 m², ubicado a 3 kilómetros al suroeste del Centro Huarangal, entre la Asociación de Pobladores El Bosque de Carabayllo y la Primera Etapa de la A.D.V Autogestionaria San Benito (denominado Mz D, Lote 5 de "Los Palomares"), distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio")

I. ANTECEDENTE:

A través del Memorándum 03568-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de septiembre de 2023, "la SDDI" remitió el Expediente 688-2022/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 8 de septiembre de 2023 (S.I. 24540-2023, folio 136) por la administrada **EMERENCIANA SOFÍA CAMANA BRAVO** (en adelante, "la Administrada"), representada por Elizabeth Bujaico Camana de Córdova, contra la Resolución 816-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2023 (en adelante, "la Resolución impugnada", a folio 131), que declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa de "el predio", para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada"

- 2.1. Mediante escrito presentado el 8 de septiembre de 2023 (S.I. 24540-2023, a folio 136), "la Administrada" solicita la revocación de "la Resolución impugnada" y se disponga la compraventa directa. No adjunta documentos.
- 2.2. El escrito presentado por "la Administrada" contiene fundamentos de hecho narran los antecedentes al recurso de apelación (numerales 2.1 al 2.3) y de derecho

(numerales 3.1 a 3.14), que cuestionan "la Resolución impugnada" emitida por "la SDDI", indicando lo siguiente:

- 2.2.1. Señala que "la SDDI" como unidad de organización competente para emitir actos de disposición, indicó que "la Administrada" solicitó la compraventa directa sin señalar alguna de las causales del artículo 222 de "el Reglamento, lo cual es falso conforme al numeral 1.1.4 del escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95) y en la sumilla del Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), en los cuales se determina que la solicitud de compraventa directa está relacionado con los numerales 222.3 y 222.4 de "el Reglamento", así como atendió la subsanación de las observaciones advertidas dentro del plazo de diez (10) días hábiles, más un (1) día por término de la distancia (numerales 3.1 a 3.9).
 - 2.2.2. Indica que cumplió con subsanar las observaciones advertidas por "la SDDI" por cuanto "el predio" es propiedad de "la SBN"; se encuentra debidamente delimitado; existen elementos para acreditar la permanencia y consolidación de la posesión y no se evidencia documento que demuestra que le hayan transferido la propiedad (numerales 3.10 a 3.11).
 - 2.2.3. Menciona que no se advierte en el Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), que se haya requerido establecer la causal de compraventa directa, más aún cuando ya aparece en la sumilla de dicho Oficio; que se ha presentado la documentación pertinente a la posesión de "el predio" y "la SBN" reconoció la posesión desde el año 2009; se ha presentado la partida de matrimonio y partida de defunción de ambos cónyuges en el escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95). Por ello, subsanó dentro del plazo otorgado por cuanto el citado Oficio fue notificado 18 de julio de 2023 y el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia, venció el 4 de agosto de 2023, pero presentó documentos el 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95). Sin embargo, estos documentos no fueron debidamente analizados, constituyendo una infracción al debido procedimiento administrativo (numerales 3.12 al 3.14).
- 2.3. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" 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. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:
- 2.3.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (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.
 - 2.3.2. El artículo 220 del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el

Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

2.3.3. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del "TUO de la LPAG"; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del "TUO de la LPAG"; debe señalarse que "la Administrada" tomó conocimiento en forma espontánea y oportuna de "la Resolución impugnada", porque revisados los actuados administrativos que obran en el Expediente 688-2022/SBNSDDI ubicado en el Sistema de Gestión Documental de "la SBN" (SGD), se advierte que interpuso el recurso de apelación el 8 de septiembre de 2023, aunque dicha Resolución fue notificada el 9 de septiembre de 2023, conforme se acredita en el documento denominado Correspondencia-Cargo 02191-2023/SBN-GG-UTD. Acuse de recibo.

2.3.4. Debe concluirse que "la Administrada" presentó su recurso de apelación el 8 de septiembre de 2023 (S.I. 24540-2023, a folio 136), tomándose dicha fecha como inicio del plazo para impugnar, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 27.2 del artículo 27° del "TUO de la LPAG"¹, habiéndose producido el saneamiento de la notificación.

2.4. Por tanto, "la Administrada" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

2.5. Asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG". En ese sentido, corresponde a "la DGPE" pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen "la Resolución impugnada"; conforme se detalla a continuación:

Determinación de la cuestión de fondo

¿La Resolución impugnada" se encuentra debidamente fundamentada y por ello, es válida y eficaz?

Descripción de los hechos

2.6. "La SDDI" tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por "la Administrada" mediante escrito del 21 de junio de 2022 (S.I. 08831-2023, a folio 1), en donde solicita la compraventa directa de "el predio", señalando que aproximadamente desde el año de 1987, tienen la posesión de "el predio".

2.7. Con Informe Preliminar 1230-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2022 (folio 52), se concluyó entre otros aspectos lo siguiente: 1) Corresponde al área inscrita en la partida 14024469 de la Oficina Registral de Lima, inmatriculada a favor del Estado mediante a favor del Estado con Resolución 797-2017/SBN-

¹ "27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.
(Texto según el artículo 27 de la Ley N° 27444)"

DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2017 con CUS 115190; 2) se encuentra afectado en 367.57 % (7.15%) por la vía expresa denominada Periurbana; 3) se superpone con polígono identificado con código de Portafolio 380-2020, vigente; 4) superpuesto con proceso judicial con Legajo judicial 036-2021 y demandado Victoriano Bujaco y Emerenciana Camaná Bravo; 5) las declaraciones juradas, Informe 1188-2010-SCHU/GDUR/MDC y Resolución de gerencia 1093-2010/GDUR-MDC corresponden a un área de mayor extensión al cual correspondería "el predio"; 6) "el predio" se encuentra ocupado en la parte frontal por edificaciones de material noble de uno y dos niveles, con ingresos independientes destinados a usos diversos como: Templo, restaurantes, vivienda – comercio, taller mecánico; y en la parte interior por construcciones de material noble y prefabricado destinadas a vivienda y almacén, así como árboles, arbustos, un huerto, corrales y material de desmonte; asimismo, "el predio" no cuenta con muros perimetrales, siendo delimitado por los predios colindantes según Ficha Técnica 0968-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2017 y Ficha Técnica 0377-2019/SBN-DGPE-SDS del 6 de abril de 2019, verificándose indicios de ocupación antes de abril de 2009, según imágenes de Google Earth; y 7) presenta zonificación de 2 198.90 m² (43.00%) con Residencial de Densidad Media – RDM, en 2 549.21 m² (49.85%) con Comercio Zonal – CZ y en 365.57 m² (7.15%) con vía (Av. Lomas de Carabayllo).

- 2.8. El Informe Preliminar 1230-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2022 (folio 52), mencionó que se evaluaron los documentos presentados por "la Administrada", obteniéndose entre otros aspectos, lo siguiente: **1)** Las declaraciones juradas de autovalúo de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 (HR y PU), emitidas por la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 20 de diciembre de 2010; copia de la Constancia de posesión S.B. 00948-2016/GDUR/MDC emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 10 de mayo de 2016 y copia de la Resolución de Subgerencia 0071-2022-SCHU-GDUR-MDC del 27 de enero de 2022, emitida por dicha Municipalidad; sin embargo, "la SDDI" estimó que esos documentos fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; **2)** el reporte de pagos por servicio eléctrico emitido por EDELNOR S.A el 31 de julio de 2019, "la SDDI" señaló que al ser una entidad privada no cuenta como medio probatorio, conforme al literal d) del numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada con Resolución 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022 (en adelante, "la Directiva"); **3)** copia de la Constancia emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 12 de noviembre de 1999, "la SDDI" constató que el área señalada no corresponde a "el predio", a lo cual no indica colindancias, ni medidas perimétricas, que permitieran ubicar a "el predio"; **4)** copia del Informe 1188-2010-SCHU/GDUR/MDC de la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 1 de octubre de 2010; Resolución de Gerencia 1093-2010/GDUR-MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 5 de octubre de 2010, mediante el cual se otorgó el visado de plano y memoria descriptiva a favor de Víctor Bujaco Peralta, si bien corresponden a "el predio" no se encuentra emitida a favor de "la Administrada".
- 2.9. "La SDDI" comunicó las observaciones advertidas mediante Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), que fuera notificado el 18 de julio de 2023, bajo puerta, por cuanto no se ubicó a "la Administrada" en el domicilio consignado, luego de dos (2) visitas, conforme a lo consignado en el Acta de notificación bajo puerta de la misma fecha, emitida por la empresa Mito Courier (folios 93 y 94). En ese sentido, se verificó que el plazo venció el 4 de agosto de 2023.

- 2.10. En dicho Oficio, "la SDDI" solicitó a "la Administrada" subsanar las siguientes observaciones: **1)** Escrito indicando la causal; **2)** presentar nuevos medios probatorios que acrediten la posesión de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo estar vinculados a "el predio" y a los supuestos previstos en los incisos 3 y 4 del numeral 6.2 de "la Directiva"; **3)** aclarar su estado civil y presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales firmado por ambos cónyuges, salvo que cuente con el régimen de separación de patrimonios, que de ser el caso, deberá agregar la partida registral del Registro Personal donde conste inscrito. Se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, más un (1) día por término de la distancia.
- 2.11. A través del escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, folio 95), "la Administrada" presentó documentos para subsanar las observaciones advertidas por "la SDDI", la cual, con Informe de Brigada 00797-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2023 (folio 126), señaló: **1)** Respecto a la primera observación, "la Administrada" incumplió con señalar la causal de su solicitud; **2)** no presentó documentos que acrediten la posesión de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010, debido a que el visado de plano se efectuó a favor de uno de los cónyuges y no de ambos (a favor de Víctor Bujaico Peralta) y el Acta presencial notarial del 18 de julio de 2023, se efectuó una constatación de "el predio", pero fue emitida después del 25 de noviembre de 2010. Por tanto, "la SDDI" considera que no se subsanó la segunda observación; y **3)** "la Administrada" y Victoriano Bujaico Peralta, no presentaron la declaración jurada que señale no tener impedimentos para adquirir derechos reales, por lo cual, no subsanaron la tercera observación.
- 2.12. En ese sentido, "la SDDI" emitió el Informe Técnico Legal 0916-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2023 (folio 129), en donde se recogieron los resultados obtenidos de la evaluación de los documentos presentados por "la Administrada", mediante el Informe Preliminar 1230-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2022 (folio 52) e Informe de Brigada 00797-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2023 (folio 126), el cual sustenta "la Resolución impugnada" que declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa de "el predio" solicitada por "la Administrada".

Respecto a los argumentos de "la Administrada"

- 2.13. Argumento que obra en el numeral 2.2.1): "La Administrada" señala que "la SDDI" como unidad de organización competente para emitir actos de disposición, indicó que "la Administrada" solicitó la compraventa directa sin señalar alguna de las causales del artículo 222 de "el Reglamento, lo cual considera falso conforme al numeral 1.1.4 del escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95) y en la sumilla del Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), en los cuales se determina que la solicitud de compraventa directa está relacionado con los numerales 222.3 y 222.4 de "el Reglamento", así como atendió la subsanación de las observaciones advertidas dentro del plazo de diez (10) días hábiles, más un (1) día por término de la distancia (numerales 3.1 a 3.9).
- 2.14. Conforme a lo dispuesto en el numeral 221.1 del artículo 221 de "el Reglamento", *"por excepción se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas), siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Reglamento"*.
- 2.15. Según el inciso 1 del numeral 6.1 de "la Directiva", *"la solicitud dirigida a la entidad*

número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica a quien representa, así como fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio, la causal a la que se acoge establecida en el artículo 222 del Reglamento u otra norma legal, uso, actividad o finalidad a la que se destinará el predio”.

- 2.16. De acuerdo al numeral 6.4 de “la Directiva”, se dispone que *“la SDDI o la que haga sus veces evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita la aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos formulando la observación correspondiente en caso de incumplimiento”.* Asimismo, *“la SDDI” o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado (a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.*
- 2.17. Dentro de ese contexto normativo, se advierte que “la SDDI” requirió a “la Administrada” con el Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), que subsanara las tres (3) observaciones advertidas, que consistieron en lo siguiente: **1)** Escrito indicando la causal; **2)** presentar nuevos medios probatorios que acrediten la posesión de “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo estar vinculados a “el predio” y a los supuestos previstos en los incisos 3 y 4 del numeral 6.2 de “la Directiva”; **3)** aclarar su estado civil y presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales firmado por ambos cónyuges, salvo que cuente con el régimen de separación de patrimonios, que de ser el caso, deberá agregar la partida registral del Registro Personal donde conste inscrito.
- 2.18. Al revisar el escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, folio 95), en donde “la Administrada” presentó documentos para subsanar las observaciones advertidas por “la SDDI”, se evidencia lo siguiente:
- 2.19. Respecto a la primera observación, que consiste en indicar la causal de compraventa a la cual se acoge “la Administrada”; se evidencia que “la Administrada” sólo se limitó a indicar en el numeral 1.1.4 del escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, folio 95), que *“al ser una compra directa, prevista en el literal 3) y 4) del artículo 222° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, nos acogemos a lo señalado”.* En ese sentido, no se advierte que “la Administrada” haya cumplido con subsanar la observación.
- 2.20. Ahora bien, “la Administrada” considera que en la sumilla del Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), se determina que la solicitud de compraventa directa está relacionada con los numerales 222.3 y 222.4 de “el Reglamento”, sin embargo, como señala, “la Administrada” no eligió ninguna de las dos (2) causales, sino que solicitó la compraventa de “el predio” por ambas causales, lo cual no se encuentra de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 221.1 del artículo 221 de “el Reglamento” e inciso 1 del numeral 6.1 de “la Directiva”, que establecen que el administrado debe acogerse alguna de las causales previstas en las normas vigentes, lo que no sucedió en el presente caso.
- 2.21. Respecto a la segunda observación, la cual consiste en presentar nuevos medios

2010, debiendo estar vinculados a "el predio" y a los supuestos previstos en los incisos 3 y 4 del numeral 6.2 de "la Directiva". Al respecto, "la Administrada" presentó lo siguiente:

- 2.21.1 Se advierte del Certificado del 31 de marzo de 2022, que "la Administrada" se encuentra representada por Elizabeth Bujaico Camana de Córdova, poder inscrito en la partida 143337390 del Registro de Personas. Libro de Mandatos y Poderes (folio 8). No tiene por objeto acreditar la posesión de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010, conforme al inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.21.2 "El predio" corresponde al área inscrita en la partida 14024469 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, a favor del Estado representado por "la SBN" en mérito a la Resolución 797-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2017 y CUS 115190, conforme al Informe Preliminar 1230-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2022 (folio 52). No tiene por objeto acreditar la posesión de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010, conforme al inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.21.3 Las declaraciones juradas de autovalúo (HR y PU) por impuesto predial de los años 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 (folios 16 al 24), fueron emitidos por la Sub Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad de Carabayllo el 25 de mayo de 2018, cuyo motivo de la declaración es la inscripción de "la Administrada" en el registro de contribuyentes, corresponden a "el predio". Sin embargo, los citados documentos tienen por fechas 20 de diciembre de 2010 y 25 de mayo de 2018, que son posteriores al 25 de noviembre de 2010, incumpliendo lo dispuesto en el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.21.4 El Informe 1188-2010-SGHU/GDUR/MDC del 1 de octubre de 2010 (folio 26), emitido por la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Carabayllo. Este documento señala que la solicitud de visado de planos presentada "la Administrada" y el administrado Víctor Bujaico Peralta es técnicamente conforme respecto a un área de 5 982.15 m² denominado Mz. D, Lote 5 de la Asociación de Pequeñas Agropecuarios Palomares, distrito Carabayllo. Este documento es un acto de administración interna y no un acto administrativo, que sólo demuestra la existencia del trámite de un visado de plano, pero no está destinado a la acreditación de la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.21.5 La Resolución de Gerencia 1093-2010/GDUR-MDC del 5 de octubre de 2010 (folio 27), se encuentra relacionada con la aprobación del trámite de visado de plano solicitado por el administrado Víctor Bujaico Peralta respecto al área de 5 982.15 m² denominada Mz. D, Lote 5 de la Asociación de Pequeñas Agropecuarios Palomares, distrito Carabayllo. Este documento es un acto administrativo, que sólo demuestra la existencia del trámite de un visado de plano, pero no está destinado a la acreditación de la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".

Además, debe mencionarse que según lo dispuesto en el literal e) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento": *"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 compraventa directa"*. De lo expuesto, el plano visado por la Municipalidad sólo está destinado a la acreditación de la posesión de un área ocupada por alguna persona jurídica, según exige la norma acotada, mas no como persona natural.

- 2.21.6. La Constancia de Posesión S.B 00948-2016/GDUR/MDC del 10 de mayo de 2016 (folio 29), emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo a favor de "la Administrada" y el administrado Victoriano Bujaico Peralta (sic). El documento se pronuncia sobre la posesión de "la Administrada" al 5 de mayo de 2016, por lo cual, no acredita la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.21.7. La Resolución 20-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019 (folio 30), sobre la cual, "la Administrada" indica que existe un precedente de petición de compraventa directa a su solicitud, que fue declarado inadmisibles al no haber sido subsanadas las observaciones advertidas. Sin embargo, este documento no acredita la posesión de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.21.8. El reporte de pagos emitido por EDELNOR S.A se refiere a la Mz. A, Lote 07 de la Asociación Pequeños Agropecuarios Los Palomares (folios 35 a 39). Sin embargo, la identificación no corresponde a "el predio" y no cuenta como medio probatorio, conforme al literal d) del numeral 6.2 de "la Directiva", no demostrándose que la posesión sea anterior al 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.21.9. La Constancia del 2 de diciembre de 1999 (folio 40), emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, no contiene datos técnicos respecto a la ubicación del predio de 4.1250 ha que señala encontrarse en posesión de la Asociación Pequeños Agropecuarios Los Palomares, más aún no mencionó a "la Administrada", por lo cual no demuestra respecto a ésta la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.21.10. El Oficio 2637-2000-AG-PETT-OPERLC-ASE del 5 de diciembre de 2000 (folio 41), sólo comunica que ejecutaría una inspección al terreno ocupado por la Asociación Pequeños Agropecuarios Los Palomares, pero no se refiere a "el predio", por lo cual, incumple con demostrar la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.21.11. La Constancia del 1 de agosto de 2019 (folio 42), emitida por la Asociación Pequeños Agropecuarios Los Palomares indica que "la Administrada" es socia activa de la Asociación de Usuarios de Manantiales de Punchauca a Lomas de Carabayllo desde el año 1993 hasta el 1 de agosto de 2019, cuyo domicilio se encuentra en el área denominada Mz. D, Lote 5 de la Asociación de Pequeños Agropecuarios Palomares. Sin embargo, debe

Reglamento", dispone que adicionalmente se puede presentar cualquier "instrumento 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". En ese sentido, la citada Constancia no reúne la exigencia de la norma aludida, porque no ha sido emitida por una entidad pública en ejercicio de sus competencias.

- 2.21.12. La Resolución de Subgerencia 0071-2022-SCHPU-GDUR-MDC del 27 de enero de 2022 (folio 43), declaró procedente el visado del Plano Perimétrico 011-OV-2022-SCHU-GDUR/MDC y su memoria descriptiva para casos de prescripción adquisitiva de dominio del predio denominado Mz. D, Lote 5 de la Asociación de Pequeñas Agropecuarios Palomares, distrito Carabaylo, provincia y departamento de Lima, a favor de "la Administrada". Sin embargo, fue emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, careciendo de valor probatorio para obtener dicha finalidad, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.21.13. La Resolución de Subgerencia 0132-2022/SOP-GDUR-MDC del 3 de febrero de 2022 (folio 45), declaró improcedente la solicitud de certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios presentada por "la Administrada", porque no cuenta con habilitación urbana, lo que impide definir su zonificación. En ese sentido, dicho acto administrativo no estuvo destinado a la acreditación de posesión de "la Administrada" antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento"; sino a la emisión del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, el cual no constituye el documento idóneo para su demostración, al tener una finalidad distinta.
- 2.22. Asimismo, en los documentos presentados por "la Administrada" en el escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95), se añadieron los siguientes:
- 2.22.1. El Informe 154-2010/LMASE/SCHU/GDUR del 1 de octubre de 2010, que no obra adjunto al escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95), en donde "la Administrada" señala que acredita las gestiones para formalizar su propiedad respecto a "el predio", por cuanto se encuentra como poseedora hasta la actualidad. Debe advertirse que los documentos que sustentan la pretensión de "la Administrada", tienen por objeto acreditar la posesión de "el predio" antes del 25 de noviembre de 2010. Bajo esa línea de pensamiento, el citado Informe sólo revela la intención de formalizar la posesión, pero no acredita su ejercicio, lo cual debería ser el objetivo de su emisión conforme exige el literal d) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento", siendo un acto de administración interna.
- 2.22.2. Plano de ubicación, plano perimétrico y memoria descriptiva visados por la Municipalidad Distrital de Carabaylo, con los cuales "la Administrada" pretende acreditar la colindancia; área del perímetro y la ubicación exacta de "el predio". Sin embargo, debe precisarse que estos documentos técnicos sirven para ubicar a "el predio", pero no para demostrar la delimitación del mismo, el cual carece de muros perimetrales de acuerdo a la Ficha Técnica 0968-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2018 y Ficha Técnica 0377-2019/SBN-DGPE-SDS del 6 de abril de 2019.
- 2.22.3. El Acta de Constatación Notarial del 18 de abril de 2023, levantada por el notario público de Lima Domingo Adolfo Parimachi Alvarado (folio 114), acompañado de fotografías (folios 115 a 121), en donde se aprecia que

mal estado, escenario y parte del área interna se alquila como cochera. En ese sentido, no se evidencia que lo descrito en el Acta Notarial difiera de las descripciones de la Ficha Técnica 0968-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2018 y Ficha Técnica 0377-2019/SBN-DGPE-SDS del 6 de abril de 2019.

- 2.22.4. La inspección ocular que solicita "la Administrada", debe indicarse que ésta sólo se realiza luego de haber sido evaluada en forma positiva la solicitud de compraventa directa, conforme a lo dispuesto en el numeral 6.5 de "la Directiva".
- 2.23. Revisados los documentos relacionados a la segunda observación, se advierte que ésta no fue subsanada, por cuanto los medios probatorios aportados por "la Administrada" no acreditan la posesión antes del 25 de noviembre de 2010, conforme exige el inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento".
- 2.24. Respecto a la tercera observación, la cual consiste en que "la Administrada" debe aclarar su estado civil y presentar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales firmado por ambos cónyuges, salvo que cuente con el régimen de separación de patrimonios, que de ser el caso, deberá agregar la partida registral del Registro Personal donde conste inscrito. Al respecto, "la Administrada" presentó:
- 2.24.1. Acta 367 del 10 de mayo de 1969, de la Sección Matrimonios del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC (folio 122). Se acredita el matrimonio entre "la Administrada" y Fermín Carlos Rueda Navarro.
- 2.24.2. Acta de defunción del 14 de julio de 2023, emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC (folio 123). Se acredita la defunción del cónyuge de "la Administrada", Fermín Carlos Rueda Navarro.
- 2.24.3. Acta de matrimonio del 30 de diciembre de 1958 (folio 124). Se acredita el matrimonio entre Victoriano Bujaico Peralta y Marcelina Ramírez Rico.
- 2.24.4. Acta de defunción del 22 de julio de 2019, emitida por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC (folio 124 vuelta). Se acredita la defunción del cónyuge de Victoriano Bujaico Peralta, Marcelina Ramírez Rico.
- 2.25. De la evaluación realizada a los documentos descritos en los numerales precedentes, se advierte que "la Administrada" incumplió con presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales firmado por ambos, a pesar de haber presentado documentos para aclarar su estado civil de viudez.
- 2.26. En consecuencia, se advierte que "la Administrada" no acreditó haber subsanado las tres (3) observaciones advertidas por "la SDDI" en el Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), lo cual no impide que "la Administrada", si así lo estima necesario, presente nueva solicitud. En ese sentido, se debe desestimar el primer argumento.
- 2.27. Argumento que obra en el numeral 2.2.2): "La Administrada" señala que cumplió con subsanar las observaciones advertidas por "la SDDI" por cuanto "el predio" es propiedad de "la SBN"; se encuentra debidamente delimitado; existen

evidencia documento que demuestra que le hayan transferido la propiedad (numerales 3.10 a 3.11).

- 2.28. Debe tenerse presente que para establecer en forma correcta los requisitos aplicados a una de las causales contempladas en el numeral 222.3 o numeral 222.4 del artículo 222 de "el Reglamento", era necesario que "la Administrada" eligiera a cuál de ellas se acogería.
- 2.29. Bajo esa perspectiva, la posesión consolidada prevista en el numeral 222.3 del artículo 222 de "el Reglamento" y en concordancia con el inciso 3 del numeral 5.6 de "la Directiva", procede *"cuando el predio se encuentre 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 29618, asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades"*. Debe mencionarse que el inciso 3 del numeral 5.6 de "la Directiva", dispone que *"en la presente causal, la delimitación debe permitir la identificación física del predio"*.
- 2.30. Por su parte, el numeral 222.4 del artículo 222 de "el Reglamento" y en concordancia con el inciso 4 del numeral 5.6 de "la Directiva", dispone que *"cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce la posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades"*. Asimismo, el inciso 4 del numeral 5.6 de "la Directiva", precisa que *"en la presente causal, la delimitación con obra civil de carácter permanente es aquella ejecutada con material de concreto o albañilería armada, palos y púas cerco vivo, pirca, madera, caña brava, u otros materiales propios de la zona, pudiendo de ser el caso, complementarse con elementos geográficos del entorno del predio"*.
- 2.31. De las normas expuestas, "la SDDI" requirió a "la Administrada" que precisara la causal de su solicitud de compraventa con la finalidad de calificar en forma adecuada, en el Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91). Sin embargo, dicho requerimiento fue incumplido por "la Administrada", lo cual imposibilita la calificación formal de la solicitud de compraventa, por cuanto las normas vigentes acotadas no permiten la aplicación de oficio de alguna de ellas a favor de "la Administrada"; si bien ambas coinciden sobre la posesión antes del 25 de noviembre de 2010; sin embargo, respecto a la cuestión de la delimitación y obras civiles de "el predio", porque difiere su tratamiento entre las causales 222.3 y 222.4 del artículo 222 de "el Reglamento", ya que por un lado, la primera sólo exige la delimitación y la segunda requiere una obra civil de carácter permanente.
- 2.32. Por otro lado, "la Administrada" no ha demostrado haber subsanado las tres (3) observaciones formuladas por "la SDDI", no pudiendo acreditarse la posesión antes del 25 de noviembre de 2010 conforme exige el inciso 3) del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento", siendo irrelevante demostrar que "el

Estado, representado por "la SBN". En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

- 2.33. Argumento que obra en el numeral 2.2.3): "La Administrada" señala que no se advierte en el Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), que se haya requerido establecer la causal de compraventa directa, más aún cuando ya aparece en la sumilla de dicho Oficio; que se ha presentado la documentación pertinente a la posesión de "el predio" y "la SBN" reconoció la posesión desde el año 2009; se ha presentado la partida de matrimonio y partida de defunción de ambos cónyuges en el escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95). Por ello, subsanó dentro del plazo otorgado por cuanto el citado Oficio fue notificado 18 de julio de 2023 y el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia, venció el 4 de agosto de 2023, pero presentó documentos el 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, a folio 95). Sin embargo, estos documentos no fueron debidamente analizados, constituyendo una infracción al debido procedimiento administrativo (numerales 3.12 al 3.14).
- 2.34. Debe recordarse el numeral 221.1 del artículo 221 de "el Reglamento", dispone que *"por excepción se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas), siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Reglamento"*.
- 2.35. Según el inciso 1 del numeral 6.1 de "la Directiva", *"la solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica a quien representa, así como fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio, la causal a la que se acoge establecida en el artículo 222 del Reglamento u otra norma legal, uso, actividad o finalidad a la que se destinará el predio"*.
- 2.36. El numeral 1) del Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91), "la SDDI" solicitó a "la Administrada" indicar la causal en la cual se enmarca la solicitud de compraventa y presentar la documentación que sustenta la causal.
- 2.37. En ese sentido, "la Administrada" sólo se limitó a indicar en el numeral 1.1.4 del escrito del 21 de julio de 2023 (S.I. 19215-2023, folio 95), que *"al ser una compra directa, prevista en el literal 3) y 4) del artículo 222° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, nos acogemos a lo señalado"*. En ese sentido, no se advierte que "la Administrada" haya cumplido con subsanar la observación.
- 2.38. "La Administrada" considera que en la sumilla del Oficio 03029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio de 2023 (folio 91) se determinó que la solicitud está relacionada con los numerales 222.3 y 222.4 de "el Reglamento". Sin embargo, dicha mención no era lo exigido por "la SDDI". "La Administrada" debía elegir alguna de las dos (2) causales, pero solicitó la compraventa de "el predio" por ambas, lo cual no se encuentra de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 221.1 del artículo 221 de "el Reglamento" e inciso 1 del numeral 6.1 de "la Directiva", que establecen que el administrado debe acogerse alguna de las causales previstas en las normas vigentes.

- 2.39. Respecto al cumplimiento de los requisitos para demostrar la posesión antes del 25 de noviembre de 2010 y para subsanar las observaciones, estos aspectos ya fueron evaluados en los numerales precedentes, lo cual torna innecesario pronunciarse nuevamente. En ese sentido, debe desestimarse el tercer argumento al no haberse evidenciado infracción al debido procedimiento administrativo.
- 2.40. En ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "la Administrada" contra "la Resolución impugnada"; dándose por agotada la vía administrativa.

III. **CONCLUSIONES:**

- 3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la administrada **EMERENCIANA SOFÍA CAMANA BRAVO**, representada por Elizabeth Bujaico Camana de Córdova, contra la Resolución 816-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2023; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 816-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2023.

IV. **RECOMENDACIONES:**

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

Atentamente,

Firmado por
Manuel Antonio Preciado Umeres
Especialista en Bienes Estatales III
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

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

Firmado por
Oswaldo Rojas Alvarado
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I. 15.2.2

