



## **RESOLUCIÓN Nº**

San Isidro, 25 de abril de 2025

**0042-2025/SBN-DGPE**

### **VISTO:**

El **Expediente 212-2023/SBNSDDI**, que contiene el **RECURSO DE APELACIÓN** presentada por el **PROGRAMA DE VIVIENDA FAMILIAR NUEVO ANCÓN**, representado por Geulio Geovanni Ayala Salas, contra la Resolución 1222-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2024, que resolvió declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 132 9462 ha (área gráfica 1 329 461,99 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito de Ancón, 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 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA<sup>2</sup> (en adelante “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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución 0066-2022/SBN<sup>3</sup> de 26 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;

3. Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

<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> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de abril del 2021.

4. Que, a través del Memorandum 02945-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por el **PROGRAMA DE VIVIENDA FAMILIAR NUEVO ANCÓN**, representado por Geulio Geovanni Ayala Salas, (en adelante “el Administrado”) en contra de la Resolución 1222-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2024, que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 212-2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo con 147 folios, 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 25 de octubre de 2024 [(S.I 31000-2024), folio 130], “el Administrado” cuestiona la Resolución 1222-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2024 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 121] y solicita que se revoque en su totalidad por cuanto, refiere es una decisión arbitraria que le causa agravio, señalando que incurre en causal de nulidad establecida en el artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General; por lo cual, expone las siguientes consideraciones fácticas y jurídicas:

- 5.1 Señala que, del Informe Preliminar 0356-2023/SBN-DGPE-SDDI de 23 de marzo de 2023, en el ítem “3.3. De la situación física y de ocupación”, el cual sirvió como fundamento de la “Resolución impugnada”, se describe que se hizo la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth; de ello, refiere que dicho sistema de información geográfico no es oficial, debiendo la “SBN” haber solicitado información al ente rector de las actividades espaciales el Perú: Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial-CONIDA. Aunado a ello, señala que su solicitud al haber sido declarada improcedente en la etapa de calificación sustantiva, no se llegó a realizar la inspección como tercera etapa; por lo tanto, alega que las inspecciones técnicas pueden ser sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, sin embargo, las imágenes satelitales no pueden ser utilizadas para calificación sustantiva, por cuanto contraviene “el Reglamento”;
- 5.2 Respecto del punto 5 del considerando décimo de la “Resolución impugnada” que menciona que “el predio” se superpone en 800 890,37 m<sup>2</sup> con un proceso judicial, “el Administrado” fundamenta que un área de terreno inscrito en el Registro de Predios no se puede superponer con un proceso judicial, por cuanto la superposición registral se expresa con la duplicidad de partidas en el Registro de la Propiedad Inmueble; por lo tanto, existe inconsistencia jurídica señalar dicha superposición;
- 5.3 Refiere que, respecto de las áreas no superpuestas sobre el área de 171,88 hectáreas se ha utilizado un término indeterminado al señalar que el predio solicitado “se encontraría” en un ámbito de mayor extensión del Plan de Gestión Multisectorial de la ciudad Bicentenario, alegando que se afecta la motivación de la “Resolución impugnada” y se acredita la violación del principio de motivación, consagrado en el inciso 2) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú;
- 5.4 Al señalarse en la “Resolución impugnada” que el Proyecto Ciudad Bicentenario constituye un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, considera que un plan de gestión multisectorial no es un bien estatal de dominio público; en consecuencia, refiere que se acredita la violación al principio de motivación, por lo tanto, es nula dicha resolución;

5.5 Agrega que, la autoridad administrativo debió encauzar el pedido de venta directa de “el predio”, cuando se realizó la evaluación técnica llegando a la conclusión que se superponía con determinados predios, y debió solicitar la subsanación documental; por ende, la autoridad estaba obligada a realizar una revisión integral del cumplimiento de todos los requisitos, y en una sola oportunidad y documento solicitar el replanteo del plano, más aún si en la “Resolución impugnada” se señala la superposición del área de 908 429,00 m<sup>2</sup>, además que el área de libre disponibilidad, de acuerdo al propio contenido de la resolución, eran más de 32 hectáreas;

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado”; una vez superada dicha calificación, corresponderá emitir pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y las cuestiones de fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada;

7. Que, de acuerdo a lo indicado, respecto de 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>4</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;

7.2 Asimismo, 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;

### **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 Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 20 de febrero de 2023 [(S.I. 04027-2023, folio 1)], “el Administrado” solicitó la venta directa de “el predio”, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado;

### **Plazo**

7.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218° 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 4 de octubre de 2024, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 29 de octubre de 2024. En el

---

<sup>4</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el portal web de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 53C9134479

presente caso, está demostrado en autos que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el 25 de octubre de 2024, es decir, dentro del plazo legal previsto.

8. Que, de lo expuesto en el séptimo considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “el Administrado” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso;

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

Determinar si la “SDDI” evaluó correctamente la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”.

Determinar si “Resolución impugnada” se encuentra debidamente motivada y ha sido emitida cumpliendo requisitos de validez del acto administrativo.

#### **Respecto de la descripción de los hechos**

9. Que, mediante escrito presentado el 20 de febrero de 2023 [(S.I. 04027-2023, folio 1)], “el Administrado” solicitó la venta directa de “el predio”, invocando las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”. Asimismo, con el escrito presentado el 15 de marzo de 2023 [(S.I. 06422-2023), folio 37], “el Administrado” adjunta copia legalizada de transferencia de posesión de terreno del 14 de febrero de 2023;

10. Que, mediante el Informe Preliminar 00356-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2023 (folio 41), se realiza el diagnóstico técnico de la solicitud de venta directa de “el predio”, con el cual se concluye, entre otros, lo siguiente:

- i. De la consulta en la Base Única de Predios del Estado de la SBN que obra en esta Superintendencia, se determinó que “el predio” se superpone con los siguientes ámbitos:

Cuadro de Superposición						
Ítem	CUS	Partida	Titular	Área (m2)	Área (ha)	%
1	40939	12020201	Estado	61,523.15	6.1523	4.63
2	90251	13409089		560,222.74	56.0223	42.14
3	97520	13634439		477,670.00	47.7670	35.93
4	154166	14878188	Ministerio de Transporte y Comunicaciones - MTC	230,046.10	23.0046	17.30
5	TOTAL			1,329,461.99	132.9462	100

- ii. Se advierte superposición con los proyectos denominado Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi y Ciudad Fraternidad; asimismo, con el área de defensa nacional Piedras Gordas, con las líneas de transmisión eléctrica S.E. Zapallal – S.E. Paramonga Nueva y S.E. Zapallal – S.E. Chancay y cuyas empresas concesionarias son la Red de Energía del Perú S.A. y la Empresa de Distribución Eléctrica de Lima Norte, según la consulta al Geoportal GEOCATMIN del INGEMMET;
- iii. Recae con el trazo preliminar del proyecto “Tren de Cercanía – Ancón – Huacho”, hoy “Ferrocaril Barranca – Lima”, en un área de 46 109,27 m<sup>2</sup> o 4,6109 ha (3,47% de “el predio”);
- iv. Se superpone con un área de 800 890,37 m<sup>2</sup> (60,24% de “el predio”) con el proceso judicial con Legajo 014-2022, correspondiente a un contencioso administrativo de impugnación de resolución seguido en el Noveno Juzgado Contencioso Administrativo según la consulta del visor de la SBN – GEOCATASTRO;

- v. Respecto a la documentación presentada para acreditar la causal de venta directa, se advierte que de la copia de la transferencia de uso y posesión de terreno de 28 de diciembre de 2004 (S.I. 04027-2023), a favor de los Geulio Geovanni Ayala Salas y Johnny Arturo Taipe Balcázar, así como de la copia de la transferencia de posesión de terreno de 14 de febrero de 2023 (S.I 06422-2023), otorgado a favor de “el Administrado”, ambos documentos que tratan de la transferencia de un predio de área 132,9462 ha, no cuentan con información técnica suficiente que permita correlacionarlo con su ubicación de manera precisa;
- vi. Se ubica en zona con topografía plana en su mayor parte, con suelo arenoso y en zona de expansión urbana y totalmente desocupado, según la imagen del Google Earth del 31 de mayo de 2022;

**11.** Que, mediante el Informe Preliminar 00765-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2024, se precisó, entre otros que, lo siguiente: i) el área de 230 046,10 m<sup>2</sup> (representa el 17.20% de “el predio”) tiene como titular al Ministerio de Transporte y Comunicaciones – MTC, respecto del cual la “SBN” no puede realizar ningún acto de disposición; ii) en relación a las áreas de 61 523,15 m<sup>2</sup> (4.63% de “el predio”), 560 222,74 m<sup>2</sup> (42.14% de “el predio”) y 477 670,00 m<sup>2</sup> (35.93% de “el predio”) tiene como titular al Estado; en ese sentido “el predio” ha quedado reducido a un **área de 1 099 415,89 m<sup>2</sup>** que representa el 82.7 % de “el predio; y, iii) respecto el área objeto de evaluación, mediante los Oficios 03248-2023 y 05225-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio y 21 de noviembre de 2023 respectivamente, se informó a “el Administrado” que la “SDDI” ha realizado diversas consultas a las entidades competentes respecto del estado del área solicitada;

**12.** Que, con Memorando 01666-2023/SBN-PP del 25 de julio de 2023, la Procuraduría Pública informó a la “SDDI” que el Legajo 014-2022 se trata del proceso judicial de nulidad de resolución o acto administrativo, tramitado en el Expediente Judicial 07176-2021-0-1801-JRCA-09, iniciado por Julio Melquiades Alvites Paredes en contra de la “SBN”, Municipalidad Metropolitana de Lima y otros, el cual se encuentra en etapa impugnatoria, habiéndose realizado la vista de la causa el 20 de junio de 2023;

**13.** Que, con Informe Preliminar 00984-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2024, se realizó una evaluación técnica complementaria, mencionando que el “Decreto Supremo 009-2020-MINAM”<sup>5</sup> dispone la extinción de la afectación en uso respecto de un área de 171.88 hectáreas (1 718 800,00 m<sup>2</sup>) de un área de mayor extensión del predio afectado en uso al Ministerio del Ambiente, a fin de ser destinado al Proyecto de Vivienda Social (Ciudad Bicentenario) a cargo del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. Por lo cual, contrastado el **área de 1 099 415,89 m<sup>2</sup>** (titularidad del Estado) con el área de dicho proyecto, se han identificado lo siguiente:

---

<sup>5</sup> Decreto Supremo que aprueba el Plan de Gestión Multisectorial “Ciudad Bicentenario”, publicado en el diario oficial “El Peruano” Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 53C9134479

SUPERPOSICIÓN DE "EL PREDIO" CON EL PROYECTO CIUDAD BICENTENARIO						
CUS	Área de "el predio" comprendida en el CUS (m2)	AREA SUPERPUESTA CON CIUDAD BICENTENARIO (m2)	%	AREA RESTANTE (m2)	%	Observaciones
40939	61 523,15	33 199,14	53,96	28,324.01	46,04	El área restante corre paralela al intercambio vial, ingreso a Ancón desde la ca. Carretera Panamericana Norte,
90251	560 222,74	397 560,64	70,96	162,662.10	29,04	Sobre el área restante se ha proyectado el trazo de Vía Arterial que tiene sección vial de 115 a 120 m, correspondiente a la Prol. de la Av. Chimpu Oclo.
97520	477 670,00	477 670,00	100,00	-		
<b>AREA TOTAL</b>	<b>1,099,415.89 (*)</b>	<b>908,429.78</b>		190,986.11		

Cuadro 2: Área de "el predio" superpuesta con el Proyecto de Vivienda Social del MVCS – Ciudad Bicentenario.

(\*) Área que no contempla la propiedad del MTC.

14. Que, mediante Informe Brigada 00639-2024/SBN-DGPE-SDDI de 27 de setiembre de 2024, se realiza el diagnóstico legal de la solicitud de venta directa de "el predio" determinando lo siguiente: **iii)** con Oficio presentado el 25 de setiembre de 2023 (S.I. 26195-2023), la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, informó que no se identifica que por el área de consulta transcurra parte de las trayectorias de las Rutas del SINAC y no contar con Resolución Ministerial de derecho de vía; **iv)** con Oficio 1282-2023-OS-DSE presentado el 30 de noviembre de 2023, la Osinergmin traslada el Informe Técnico N° DSE-STE-480-2023 en el cual se señala que se han identificado instalaciones eléctricas de transmisión de alta tensión que se superponen con el área en consulta; **v)** con Oficio 05191-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2023 se solicitó a la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, informe si existe algún tipo de restricción o limitación para realizar actos de disposición respecto de "el predio", toda vez que se ha determinado que sobre "el predio", recae el trazo preliminar del proyecto "Tren de Cercanía – Ancón – Huacho" hoy "Ferrocarril Barranca – Lima" en un área de 46 109,27 m<sup>2</sup> – 4,6109 ha (3,47%), sin embargo, no se obtuvo respuesta; **vi)** mediante Oficio 847-2023-MTC/20 (S.I. 32720-2023), Provias Nacional traslada el Informe 6771-2023-MTC/20.4 del 23 de noviembre de 2023, en el cual se concluye que el área en consulta no atraviesa la red vial nacional; **vii)** Mediante el Oficio 00536-2024-MINDEF/VRD-DGA (S.I. 08308-2024), la Dirección General de Administración del Ministerio de Defensa indica que no se ubicó superposición con "el predio", además que el Ejército del Perú informa que no existe superposición entre el área en consulta y terrenos de su propiedad o bajo su administración;

15. Que, mediante la "Resolución impugnada" se declara improcedente la solicitud de venta directa presentado por "el Administrado", toda vez que ha determinado que "el predio" se superpone con el Proyecto Ciudad Bicentenario aprobado por Decreto Supremo 009-2020-MINAM, y sobre aquellas áreas residuales donde se han proyectado trazos de vía, que se encontrarían en el ámbito de mayor extensión del Plan de Gestión Multisectorial de la "Ciudad Bicentenario", toda vez que, constituye un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible;

### **Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa**

16. 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 Disposición DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones

para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

**17.** Que, asimismo el numeral 188.1) del artículo 188° de “el Reglamento” establece que en los procedimientos correspondientes a los actos de disposición que se efectúan de forma directa sobre predios estatales, se contempla las etapas siguientes: 1) Evaluación formal de la solicitud; 2) Calificación sustantiva de la solicitud; 3) Inspección del predio; 4) Conformidad del titular de la entidad; 5) Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud; 6) Tasación de predios en los actos de disposición; 7) Opinión técnica del ente rector del SNBE; 8) Informe técnico legal que sustenta la Resolución en los actos de disposición; 9) Resolución en los actos de disposición; 10) Pago en los actos de disposición; 11) Contrato en los actos de disposición; 12) Inscripción registral de los actos de disposición; 13) Liquidación y distribución de ingresos en los actos de disposición; y, 14) Registro en el SINABIP de los actos de disposición;

**18.** Que, respecto de la evaluación formal de la solicitud el artículo 189 de “el Reglamento”, se establece en el numeral 189.1) en concordancia con el numeral 6.3) de “la Directiva”, que la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Además, el numeral 189.2) señala que, la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud;

**19.** Que, por su parte el artículo 190° de “el Reglamento” y el numeral 6.7) de “la Directiva”, en relación a la calificación sustantiva, señala que, con la documentación proporcionada por el solicitante, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio;

### **Respecto de los argumentos de “el Administrado”**

**20.** Que, en atención al recurso de apelación presentado por “el Administrado”, corresponde a esta Dirección pronunciarse por los argumentos idóneos que cuestionan la “Resolución impugnada”, tal y como se precisó en el numeral sexto de la presente resolución:

**21.** Que, **respecto del primer argumento de “el Administrado”**: señala que el Informe Preliminar 0356-2023/SBN-DGPE-SDDI en el ítem “3.3. De la situación física y de ocupación”, el cual sirvió como fundamento de la “Resolución impugnada”, se describe que se hizo la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth, el cual refiere no es oficial, debiendo la “SBN” haber solicitado información al ente rector de las actividades espaciales del Perú: Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial-CONIDA. Además que, si bien en el presente procedimiento no se realizó la inspección (tercera etapa), por haberse declarado improcedente su solicitud en la segunda etapa, alega que las imágenes satelitales no pueden ser utilizadas para la calificación sustantiva de su solicitud, por cuanto contraviene “el Reglamento”;

**22.** Que, es preciso señalar que, mediante la Resolución 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, dispuso en el artículo 2 que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios;

**23.** Que, mediante la Resolución 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, dispuso en el artículo 2 que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios;

**24.** Que, asimismo, de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria de “el Reglamento”, la cual dispone que las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios;

**25.** Que, por lo expuesto, respecto del uso *Google Earth* como herramienta usada por esta Superintendencia, el cual no solo proyecta un globo terráqueo si no que está basado en fotografías aéreas e imágenes sobre las áreas que se desea visualizar debidamente referenciadas y ordenadas por años; su uso se encuentra permitido conforme a la Resolución 0006-2021/SBN, y pueden ser utilizadas en las etapas de evaluación del pedido. Asimismo, es menester señalar que dicha **consulta no supe la inspección técnica como etapa del procedimiento de venta directa, ya que esta se realiza una vez se haya superado las etapas de evaluación formal y calificación sustantiva.**

**26.** Que, por otro lado, se debe tener en cuenta que de la revisión de la información gráfica que obra en los planos ofrecidos por “el Administrado” la “SDDI” ha determinado la superposición sobre áreas en las cuales ya existen derechos otorgados a otras entidades, así como se superpone a bienes de dominio público, situación por la cual la “SDDI” declaró la improcedencia del pedido ya que se determinó que no concurren las causales de venta directa establecidas en “el Reglamento”, por lo cual, no procede realizar la inspección técnica en “el predio” por no ser de libre disponibilidad, siendo así, debe desestimarse la apelación en este extremo.

**27.** Que, **respecto del segundo argumento de “el Administrado”:** refiere que, respecto del numeral 5) del considerando décimo de la “Resolución impugnada” al mencionar que “el predio” se superpone en 800 890,37 m<sup>2</sup> con un proceso judicial, considera que existe incongruencia jurídica al señalar dicha superposición, toda vez que refiere que un terreno inscrito en el Registro de Predios no se puede superponer con un proceso judicial, por cuanto la superposición registral se expresa con la duplicidad de partidas en el Registro de la Propiedad Inmueble;

**28.** Que, conforme a lo señalado en el artículo 56 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Públicos 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012, define a la duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral; asimismo, se considera también

como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

**29.** Que, en el presente caso, de la evaluación de la solicitud efectuada por la “SDDI” respecto de “el predio” se realizó la consulta a las bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia como son el Geocatastro, Base Única Sbn, Geo Portal Sunarp, **aplicativo de procesos judiciales**, a fin de determinar la titularidad y otras circunstancias concernientes a fin de determinar la libre disponibilidad de las áreas solicitadas; por lo tanto, la existencia de procesos judiciales que involucren a “el predio”, no corresponde al supuesto de duplicidad de partidas registrales, ni afecta la titularidad del mismo, solo señala que el área solicitada recae sobre un ámbito que se encuentra inmerso en un proceso judicial;

**30.** Que, en virtud de lo expuesto, se debe tener en cuenta lo reglamentado en los numerales 95.1) y 95.2) del artículo 95 de “el Reglamento” el cual establece que, la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, salvo que exista medida cautelar de no innovar, así como conflicto con función jurisdiccional regulados en artículo 75 del “TUO de la LPAG”. Siendo que, en el presente caso, la existencia del proceso judicial de nulidad de resolución o acto administrativo en contra de la “SBN” tramitado en el Expediente 07176-2021-0-1801-JR-CA-09 (Legajo 014-2022) que recae sobre “el predio”, el cual a la fecha de la “Resolución impugnada” se encontraba en etapa impugnatoria, no impide la evaluación de la solicitud de “el Administrado”, en ese sentido, corresponde debe desestimarse en este extremo la apelación;

**31.** Que, **respecto del tercer argumento de “el Administrado”**: alega que, se ha usado un término indeterminado al señalar que las áreas no superpuestas sobre el área de 171,88 hectáreas (correspondiente a la Ciudad Bicentenario) “se encontrarían” en un ámbito de mayor extensión del Plan de Gestión Multisectorial de la Ciudad Bicentenario, manifiesta ante ello, la violación del principio de motivación, consagrado en el inciso 2) artículo 139 de la Constitución Política del Perú, afectando la motivación de la “Resolución impugnada”.

**32.** Que, el principio del debido procedimiento, dispuesto en el numeral 1.2) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, está relacionado con la exigencia de la debida motivación del acto administrativo, toda vez constituye una garantía a favor de los administrados de exponer sus argumentos, ofrecer y producir pruebas, y a su vez, a obtener una decisión por parte de la autoridad administrativa motivada y fundada en derecho. Así también, el numeral 6.1) del artículo 6 de la citada norma, señala que la motivación del acto administrativo debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado;

**33.** Que, mediante el “Decreto Supremo 009-2020-MINAM” mediante el artículo 1 se aprueba el Plan de Gestión Multisectorial “Ciudad Bicentenario”<sup>6</sup>, que como cuyo Anexo 1 forma parte del presente decreto (en adelante el “Anexo 1”) y que resulta aplicable a los terrenos transferidos al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, al Ministerio de Transportes y Comunicaciones, al Ministerio de la Producción y al Ministerio del Ambiente; inclusive, a los terrenos que se puedan ceder, transferir, sean materia de desafectación o se reviertan. Asimismo, precisar que, en el “Anexo 1” se establece el ámbito de aplicación directa al área determinada como “Ciudad Bicentenario”, correspondiente a un área total de 8,130.26 ha o su equivalente de 81 302 600,00 m<sup>2</sup>, así como sus posibles ampliaciones, sustentado en el plano adjunto al “Anexo 1”. Asimismo, el presente plan es aplicable sobre

todo tipo de intervenciones que se realicen en dicho ámbito, pudiendo encontrarse el terreno a cargo de la administración del Ministerio del Ambiente o bienes desafectados a favor de otra entidad con la finalidad de viabilizar los proyectos identificados;

**34.** Que, conforme a lo establecido en el artículo 4 del “Decreto Supremo 009-2020-MINAM” se dispuso que, el Ministerio del Ambiente y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, efectúen las acciones necesarias para la extinción de la afectación en uso de 171,88 ha., y 299,96 ha., de un área de mayor extensión del predio afectado en uso al Ministerio del Ambiente ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscritas en las partidas 12016569, 12175516, 12175372, 12020201, 13409089 (antes 12186050) y 42647683 del Registro de Predios de Lima, conforme a los anexos 2 y 3 del referido Decreto Supremo, las cuales serán destinados al proyecto de vivienda social a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los proyectos de infraestructura logística del Ministerio de Transportes y Comunicaciones;

**35.** Que, en ese sentido, se advierte en el considerando vigésimo primero de la “Resolución impugnada” que, del área solicitada inicialmente por “el Administrado” (1 329 461,89 m<sup>2</sup>), solo fuese objeto de evaluación el área de 1 099 415,89 m<sup>2</sup>, del cual se desprende que 908 429,78 m<sup>2</sup> se encuentra superpuesto con la Ciudad Bicentenario, mientras que las áreas restantes, que no están precisamente superpuestas sobre el área de 171.88 hectáreas o 1 718 800,00 m<sup>2</sup> (objeto de extinción conforme al artículo 4 del “Decreto Supremo 009-2020-MINAM”), se consideran áreas residuales donde se han proyectado trazos de vía, que se encontrarían en el ámbito de mayor extensión del Plan de Gestión Multisectorial de la “Ciudad Bicentenario”;

**36.** Que, en ese sentido la los trazos de via conforme a lo regulado en la Ordenanza 2103 que aprueba la propuesta de organización y estructuración físico – espacial de las Pampas de Ancón y Piedras Gordas en el distrito de Ancón, en el Anexo 2 – Propuesta del Sistema Vial Metropolitano del sistema de proyección de vías, las cuales son consideradas bienes de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 3 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, situación que constituye un impedimento para que esta Superintendencia pueda aprobar acto de disposición alguno sobre “el predio”; correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa formulada por “el Administrado”;

**37.** Que, **respecto del cuarto argumento de “el Administrada”:** alega que es incorrecto considerar un plan de gestión multisectorial que declara al Proyecto Ciudad Bicentenario, como un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, por lo que, señala que está acreditado que la violación al principio de motivación y por ende es nula dicha resolución;

**38.** Que, mediante el Decreto Supremo 009-2020/MINAM<sup>7</sup>, se aprueba, entre otros, el Plan de Gestión Multisectorial “Ciudad Bicentenario” (en adelante el “Decreto Supremo 009-2020-MINAM”), que como Anexo 1 (en adelante el “Anexo 1”) forma parte del referido decreto, el cual tiene ambito de aplicación directa al área establecida como “Ciudad Bicentenario”, que corresponde a un área total de 8,130.26 ha o su equivalente de 81 302 600,00 m<sup>2</sup>, así como sus posibles ampliaciones, sustentado en el plano adjunto al referido Anexo 1. Asimismo, el presente plan es aplicable sobre todo tipo de intervenciones que se realicen en dicho ámbito, pudiendo encontrarse el terreno a cargo de la administración del Ministerio del Ambiente o bienes desafectados a favor de otra entidad con la finalidad de viabilizar los proyectos identificados;

39. Que, el artículo 4° del “Decreto Supremo 009-2020-MINAM” dispone que el Ministerio del Ambiente y la “SBN” efectúen las acciones necesarias para la extinción de la afectación en uso de 171,88 ha., y 299,96 ha., de un área de mayor extensión del predio afectado en uso al Ministerio del Ambiente ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscritas en las partidas 12016569, 12175516, 12175372, 12020201, 13409089 (antes n.º 12186050) y 42647683 del Registro de Predios de Lima, cuyas delimitaciones constan en los anexos 2 y 3 que forman parte integrante del Decreto Supremo, con la finalidad de que sean destinados al proyecto de vivienda social a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los proyectos de infraestructura logística del Ministerio de Transportes y Comunicaciones. En tal sentido, la mediante la Resolución 1095-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2020, esta Superintendencia extinguió la afectación en uso del área del 171.88 has, que - conforme a la evaluación técnica -recaía entre en las partidas 12020201, 12016569, 13409089, 12175516, 13634439 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y con CUS 40939, 40956, 90251, 41643 y 97520, respectivamente. Por lo expuesto, la partida 13634439 del Registro de Predios si forma parte de los predios que involucran al “Decreto Supremo 009-2020-MINAM” y fuese objeto de extinción de afectación en uso;

40. Que, toda vez que, el “Decreto Supremo 009-2020-MINAM” estableció que el área 171.88 has serán destinados para el desarrollo de los proyectos de vivienda social a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, cuya área forma parte del Plan de Gestión Multisectorial “Ciudad Bicentenario”, por lo tanto, bajo marco normativo se ha establecido su finalidad, no pudiéndose disponerse para una finalidad distinta y a favor de otra entidad o particular dicho área por haberse dispuesto por norma; por lo tanto, cualquier pedido sobre dicha área no procede, por no ser de libre disponibilidad debiendo declararse su improcedencia, conforme se realizó en el caso concreto;

41. Que, **respecto del quinto considerando de “el Administrado”**: la autoridad administrativo debió encauzar el pedido de venta directa de “el predio”, cuando se realizó la evaluación técnica llegando a la conclusión que se superponía con determinados predios, y debió solicitar la subsanación documental; por ende, refiere que la autoridad estaba obligada a realizar una revisión integral del cumplimiento de todos los requisitos, y en una sola oportunidad y documento solicitar el replanteo del plano, más aún si en la “Resolución impugnada” se señala la superposición del área de 908 429,00 m<sup>2</sup> además que el área de libre disponibilidad, de acuerdo al propio contenido de la resolución, eran más de 32 hectáreas;

42. Que, sin perjuicio de lo señalado, se debe mencionar que, del Informe Preliminar 00356-2023/SBN-DGPE-SDDI de 23 de marzo de 2023, la “SDDI” advirtió que “el predio” se ubica en zona con topografía plana en su mayor parte, con suelo arenoso, zona de expansión urbana y **totalmente desocupada**, conforme a las imágenes satelitales de Google Earth del 31 de mayo 2022. Por lo tanto, siendo que, “el Administrado” pretendía acogerse a las causales 3)<sup>8</sup> y 4)<sup>9</sup> del artículo 222 de “el Reglamento”, para la venta directa,

---

<sup>8</sup> Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

3. Posesión consolidada: 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 N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

<sup>9</sup> Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

4. Otros supuestos de posesión: 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 posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del

se advierte que no cumplía con los requisitos de posesión consolidada ni otros supuestos de posesión al 25 de diciembre de 2010, toda vez que “el predio” se encuentra totalmente desocupado;

**43.** Que, en ese orden de ideas, debe **declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” contra “la Resolución impugnada”**, conforme a lo expuesto en la presente resolución.

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 recurso de apelación interpuesto por el **PROGRAMA DE VIVIENDA FAMILIAR NUEVO ANCÓN**, representado por Geulio Giovanni Ayala Salas, contra la Resolución 1222-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2024 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente.

**ARTÍCULO 2°.** – **CONFIRMAR** la Resolución 1222-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2024, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**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**

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

## **INFORME N° 00204-2025/SBN-DGPE**

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

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

ASUNTO : Recurso de apelación presentado contra la Resolución 1222-2024/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) S.I. 31000-2024  
b) Memorándum 02945-2024/SBN-DGPE-SDDI  
c) Expediente 212-2023/SBNSDDI

FECHA : 25 de abril de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia, a través del cual el **PROGRAMA DE VIVIENDA FAMILIAR NUEVO ANCÓN**, representado por Geulio Giovanni Ayala Salas, contra la Resolución 1222-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2024, que resolvió declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 132 9462 ha (área gráfica 1 329 461,99 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio");

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 Ley"), el Reglamento de la Ley 29151<sup>2</sup> (en adelante, "Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2. Estando a lo previsto por los artículos 50<sup>o</sup> y 51<sup>o</sup> del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución 0066-2022/SBN<sup>3</sup> de 26 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. Corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos

<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> Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

<sup>3</sup> Publicado en el diario oficial El Peruano el 28 de setiembre de 2022.

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".

- 1.4. A través del Memorandum 02945-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2024, la "SDDI" elevó el recurso de apelación presentado por el **PROGRAMA DE VIVIENDA FAMILIAR NUEVO ANCÓN**, representado por Geulio Geovanni Ayala Salas, (en adelante "el Administrado") en contra de la Resolución 1222-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2024, que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 212-2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo con 147 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

## II. ANÁLISIS

### De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1. mediante escrito de apelación presentado el 25 de octubre de 2024 [(S.I 31000-2024), folio 130], "el Administrado" cuestiona la Resolución 1222-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2024 [(en adelante la "Resolución impugnada"), folio 121] y solicita que se revoque en su totalidad por cuanto, refiere es una decisión arbitraria que le causa agravio, señalando que incurre en causal de nulidad establecida en el artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General; por lo cual, expone las siguientes consideraciones fácticas y jurídicas que se detallan a continuación:

- 2.3.1 Señala que, del Informe Preliminar 0356-2023/SBN-DGPE-SDDI de 23 de marzo de 2023, en el ítem "3.3. De la situación física y de ocupación", el cual sirvió como fundamento de la "Resolución impugnada", se describe que se hizo la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth; de ello, refiere que dicho sistema de información geográfico no es oficial, debiendo la "SBN" haber solicitado información al ente rector de las actividades espaciales el Perú: Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial-CONIDA. Aunado a ello, señala que su solicitud al haber sido declarada improcedente en la etapa de calificación sustantiva, no se llegó a realizar la inspección como tercera etapa; por lo tanto, alega que las inspecciones técnicas pueden ser sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, sin embargo, las imágenes satelitales no pueden ser utilizadas para calificación sustantiva, por cuanto contraviene "el Reglamento".

- 2.3.2 Respecto del punto 5 del considerando décimo de la "Resolución impugnada" que menciona que "el predio" se superpone en 800 890,37 m<sup>2</sup> con un proceso judicial, "el Administrado" fundamenta que un área de terreno inscrito en el Registro de Predios no se puede superponer con un proceso judicial, por cuanto la superposición registral se expresa con la duplicidad de partidas en el Registro de la Propiedad Inmueble; por lo tanto, existe inconsistencia jurídica señalar dicha superposición.

- 2.3.3 Refiere que, respecto de las áreas no superpuestas sobre el área de 171,88 hectáreas se ha utilizado un término indeterminado al señalar que el predio solicitado "se encontraría" en un ámbito de mayor extensión del Plan de Gestión Multisectorial de la ciudad Bicentenario, alegando que se afecta la motivación de la "Resolución impugnada" y se acredita la violación del principio de motivación, consagrado en el inciso 2) del artículo 139 de la Constitución Política del Perú.

**2.3.4** Al señalarse en la “Resolución impugnada” que el Proyecto Ciudad Bicentenario constituye un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, considera que un plan de gestión multisectorial no es un bien estatal de dominio público; en consecuencia, refiere que se acredita la violación al principio de motivación, por lo tanto, es nula dicha resolución.

**2.3.5** Agrega que, la autoridad administrativo debió encauzar el pedido de venta directa de “el predio”, cuando se realizó la evaluación técnica llegando a la conclusión que se superponía con determinados predios, y debió solicitar la subsanación documental; por ende, la autoridad estaba obligada a realizar una revisión integral del cumplimiento de todos los requisitos, y en una sola oportunidad y documento solicitar el replanteo del plano, más aún si en la “Resolución impugnada” se señala la superposición del área de 908 429,00 m<sup>2</sup>, además que el área de libre disponibilidad, de acuerdo al propio contenido de la resolución, eran más de 32 hectáreas

**2.2.** 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:

**2.4.1** El numeral 120.1) del artículo 120 del “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.

**2.4.2** 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**

**2.4.3** Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

**2.4.4** Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 20 de febrero de 2023 [(S.I. 04027-2023, folio 1)], “el Administrado” solicitó la venta directa de “el predio”, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

### **Plazo**

**2.4.5** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 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;

<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.

**2.4.6** Cabe precisar que, la “Resolución Impugnada” fue notificada el 4 de octubre de 2024, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 29 de octubre de 2024. En el presente caso, está demostrado en autos que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el 25 de octubre de 2024, es decir, dentro del plazo legal previsto;

**2.3.** De lo expuesto en el numeral 2.2 del presente informe, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “la administrada” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso.

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

Determinar si la “SDDI” evaluó correctamente la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”.

Determinar si “Resolución impugnada” se encuentra debidamente motivada y ha sido emitida cumpliendo los requisitos de validez del acto administrativo.

### **Descripción de los hechos**

**2.4.** Mediante escrito presentado el 20 de febrero de 2023 [(S.I. 04027-2023, folio 1)], “el Administrado” solicitó la venta directa de “el predio”, invocando las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”. Asimismo, con el escrito presentado el 15 de marzo de 2023 [(S.I. 06422-2023), folio 37], “el Administrado” adjunta copia legalizada de transferencia de posesión de terreno del 14 de febrero de 2023.

**2.5.** Mediante el Informe Preliminar 00356-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2023 (folio 41), se realiza el diagnóstico técnico de la solicitud de venta directa de “el predio”, con el cual se concluye, entre otros, lo siguiente:

- i. De la consulta en la Base Única de Predios del Estado de la SBN que obra en esta Superintendencia, se determinó que “el predio” se superpone con los siguientes ámbitos:

<b>Cuadro de Superposición</b>						
Ítem	CUS	Partida	Titular	Área (m <sup>2</sup> )	Área (ha)	%
1	40939	12020201	Estado	61,523.15	6.1523	4.63
2	90251	13409089		560,222.74	56.0223	42.14
3	97520	13634439		477,670.00	47.7670	35.93
4	154166	14878188	Ministerio de Transporte y Comunicaciones - MTC	230,046.10	23.0046	17.30
5	<b>TOTAL</b>			<b>1,329,461.99</b>	<b>132.9462</b>	<b>100</b>

- ii. Se advierte superposición con los proyectos denominado Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi y Ciudad Fraternidad; asimismo, con el área de defensa nacional Piedras Gordas, con las líneas de transmisión eléctrica S.E. Zapallal – S.E. Paramonga Nueva y S.E. Zapallal – S.E. Chancay y cuyas empresas concesionarias son la Red de Energía del Perú S.A. y la Empresa de Distribución Eléctrica de Lima Norte, según la consulta al Geoportal GEOCATMIN del INGEMMET;
- iii. Recae con el trazo preliminar del proyecto “Tren de Cercanía – Ancón – Huacho”, hoy “Ferrocarriil Barranca – Lima”, en un área de 46 109,27 m<sup>2</sup> o 4,6109 ha (3,47% de “el predio”);

- iv. Se superpone con un área de 800 890,37 m<sup>2</sup> (60,24% de "el predio") con el proceso judicial con Legajo 014-2022, correspondiente a un contencioso administrativo de impugnación de resolución seguido en el Noveno Juzgado Contencioso Administrativo, según la consulta del visor de la SBN – GEOCATASTRO;
  - v. Respecto a la documentación presentada para acreditar la causal de venta directa, se advierte que de la copia de la transferencia de uso y posesión de terreno de 28 de diciembre de 2004 (S.I. 04027-2023), a favor de los Geulio Geovanni Ayala Salas y Johnny Arturo Taipe Balcázar, así como de la copia de la transferencia de posesión de terreno de 14 de febrero de 2023 (S.I. 06422-2023), otorgado a favor de "el Administrado", ambos documentos que tratan de la transferencia de un predio de área 132,9462 ha, no cuentan con información técnica suficiente que permita correlacionarlo con su ubicación de manera precisa;
  - vi. Se ubica en zona con topografía plana en su mayor parte, con suelo arenoso y en zona de expansión urbana y totalmente desocupado, según la imagen del Google Earth del 31 de mayo de 2022;
- 2.6.** Mediante el Informe Preliminar 00765-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2024, se precisó, entre otros que, lo siguiente: i) el área de 230 046,10 m<sup>2</sup> (representa el 17.20% de "el predio") tiene como titular al Ministerio de Transporte y Comunicaciones – MTC, respecto del cual la "SBN" no puede realizar ningún acto de disposición; ii) en relación a las áreas de 61 523,15 m<sup>2</sup> (4.63% de "el predio"), 560 222,74 m<sup>2</sup> (42.14% de "el predio") y 477 670,00 m<sup>2</sup> (35.93% de "el predio") tiene como titular al Estado; en ese sentido "el predio" ha quedado reducido a un **área de 1 099 415,89 m<sup>2</sup>** que representa el 82.7 % de "el predio"; y, iii) respecto al área objeto de evaluación, mediante los Oficios 03248-2023 y 05225-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio y 21 de noviembre de 2023 respectivamente, se informó a "el Administrado" que la "SDDI" ha realizado diversas consultas a las entidades competentes respecto del estado del área solicitada.
- 2.7.** Con Memorando 01666-2023/SBN-PP del 25 de julio de 2023, la Procuraduría Pública informó a la "SDDI" que el Legajo 014-2022 se trata del proceso judicial de nulidad de resolución o acto administrativo, tramitado en el Expediente Judicial 07176-2021-0-1801-JRCA-09, iniciado por Julio Melquiades Alvites Paredes en contra de la "SBN", Municipalidad Metropolitana de Lima y otros, el cual se encuentra en etapa impugnatoria, habiéndose realizado la vista de la causa el 20 de junio de 2023.
- 2.8.** Con Informe Preliminar 00984-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2024, se realizó una evaluación técnica complementaria, mencionando que el "Decreto Supremo 009-2020-MINAM"<sup>5</sup> dispone la extinción de la afectación en uso respecto de un área de 171.88 hectáreas (1 718 800,00 m<sup>2</sup>) de un área de mayor extensión del predio afectado en uso al Ministerio del Ambiente, a fin de ser destinado al Proyecto de Vivienda Social (Ciudad Bicentenario) a cargo del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento. Por lo cual, contrastado el **área de 1 099 415,89 m<sup>2</sup>** (titularidad del Estado) con el área de dicho proyecto, se han identificado lo siguiente:

<sup>5</sup> Decreto Supremo que aprueba el Plan de Gestión Multisectorial "Ciudad Bicentenario", publicado en el diario oficial "El Peruano" el 11 de setiembre de 2020.

SUPERPOSICIÓN DE “EL PREDIO” CON EL PROYECTO CIUDAD BICENTENARIO						
CUS	Área de “el predio” comprendida en el CUS (m <sup>2</sup> )	AREA SUPERPUESTA CON CIUDAD BICENTENARIO (m <sup>2</sup> )	%	AREA RESTANTE (m <sup>2</sup> )	%	Observaciones
40939	61 523,15	33 199,14	53,96	28,324.01	46,04	El área restante corre paralela al intercambio vial, ingreso a Ancón desde la ca. Carretera Panamericana Norte,
90251	560 222,74	397 560,64	70,96	162,662.10	29,04	Sobre el área restante se ha proyectado el trazo de Vía Arterial que tiene sección vial de 115 a 120 m, correspondiente a la Prol. de la Av. Chimpu Ocllo.
97520	477 670,00	477 670,00	100,00	-		
<b>AREA TOTAL</b>	<b>1,099,415.89 (*)</b>	<b>908,429.78</b>		<b>190,986.11</b>		

Cuadro 2: Área de “el predio” superpuesta con el Proyecto de Vivienda Social del MVCS – Ciudad Bicentenario.

(\*) Área que no contempla la propiedad del MTC.

**2.9.** Mediante Informe Brigada 00639-2024/SBN-DGPE-SDDI de 27 de setiembre de 2024, se realiza el diagnóstico legal de la solicitud de venta directa de “el predio” determinando lo siguiente: **iii)** con Oficio presentado el 25 de setiembre de 2023 (S.I. 26195-2023), la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, informó que no se identifica que por el área de consulta transcurra parte de las trayectorias de las Rutas del SINAC y no contar con Resolución Ministerial de derecho de vía; **iv)** con Oficio 1282-2023-OS-DSE presentado el 30 de noviembre de 2023, la Osinergmin traslada el Informe Técnico N° DSE-STE-480-2023 en el cual se señala que se han identificado instalaciones eléctricas de transmisión de alta tensión que se superponen con el área en consulta; **v)** con Oficio 05191-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2023 se solicitó a la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, informe si existe algún tipo de restricción o limitación para realizar actos de disposición respecto de “el predio”, toda vez que se ha determinado que sobre “el predio”, recae el trazo preliminar del proyecto “Tren de Cercanía – Ancón – Huacho” hoy “Ferrocarril Barranca – Lima” en un área de 46 109,27 m<sup>2</sup> – 4,6109 ha (3,47%), sin embargo, no se obtuvo respuesta; **vi)** mediante Oficio 847-2023-MTC/20 (S.I. 32720-2023), Provias Nacional traslada el Informe 6771-2023-MTC/20.4 del 23 de noviembre de 2023, en el cual se concluye que el área en consulta no atraviesa la red vial nacional; **vii)** Mediante el Oficio 00536-2024-MINDEF/VRD-DGA (S.I. 08308-2024), la Dirección General de Administración del Ministerio de Defensa indica que no se ubicó superposición con “el predio”, además que el Ejército del Perú informa que no existe superposición entre el área en consulta y terrenos de su propiedad o bajo su administración.

**2.10.** Mediante la “Resolución impugnada” se declara improcedente la solicitud de venta directa presentado por “el Administrado”, toda vez que ha determinado que “el predio” se superpone con el Proyecto Ciudad Bicentenario aprobado por Decreto Supremo 009-2020-MINAM, y sobre aquellas áreas residuales donde se han proyectado trazos de vía, que se encontrarían en el ámbito de mayor extensión del Plan de Gestión Multisectorial de la “Ciudad Bicentenario”, toda vez que, constituye un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible.

### **Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa**

**2.11.** 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 002- 2022/SBN (en adelante "la Directiva").

- 2.12.** Asimismo el numeral 188.1) del artículo 188° de "el Reglamento" establece que en los procedimientos correspondientes a los actos de disposición que se efectúan de forma directa sobre predios estatales, se contempla las etapas siguientes: 1) Evaluación formal de la solicitud; 2) Calificación sustantiva de la solicitud; 3) Inspección del predio; 4) Conformidad del titular de la entidad; 5) Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud; 6) Tasación de predios en los actos de disposición; 7) Opinión técnica del ente rector del SNBE; 8) Informe técnico legal que sustenta la Resolución en los actos de disposición; 9) Resolución en los actos de disposición; 10) Pago en los actos de disposición; 11) Contrato en los actos de disposición; 12) Inscripción registral de los actos de disposición; 13) Liquidación y distribución de ingresos en los actos de disposición; y, 14) Registro en el SINABIP de los actos de disposición.
- 2.13.** Respecto de la evaluación formal de la solicitud el artículo 189 de "el Reglamento", se establece en el numeral 189.1) en concordancia con el numeral 6.3) de "la Directiva", que la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Además, el numeral 189.2) señala que, la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

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

- 2.14.** En atención al recurso de apelación presentado por "el Administrado", corresponde a esta Dirección pronunciarse por los argumentos idóneos que cuestionan la "Resolución impugnada", tal y como se precisó en el numeral sexto de la presente resolución.
- 2.15. Respecto del primer argumento de "el Administrado":** señala que el Informe Preliminar 0356-2023/SBN-DGPE-SDDI en el ítem "3.3. De la situación física y de ocupación", el cual sirvió como fundamento de la "Resolución impugnada", se describe que se hizo la consulta al programa de imágenes de satélite de *Google Earth*, el cual refiere no es oficial, debiendo la "SBN" haber solicitado información al ente rector de las actividades espaciales el Perú: Comisión Nacional de Investigación y Desarrollo Aeroespacial-CONIDA. Además, si bien en el presente procedimiento no se realizó la inspección (tercera etapa), por haberse declarado improcedente su solicitud en la segunda etapa, alega que las imágenes satelitales no pueden ser utilizadas para la calificación sustantiva de su solicitud, por cuanto contraviene "el Reglamento".
- 2.16.** Mediante la Resolución 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, dispuso en el artículo 2 que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.
- 2.17.** Asimismo, de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria de "el Reglamento", la cual dispone que las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de

información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

- 2.18. Por lo expuesto, respecto del uso *Google Earth* como herramienta usada por esta Superintendencia, el cual no solo proyecta un globo terráqueo si no que está basado en fotografías aéreas e imágenes sobre las áreas que se desea visualizar debidamente referenciadas y ordenadas por años; su uso se encuentra permitido conforme a la Resolución 0006-2021/SBN, y pueden ser utilizadas en las etapas de evaluación del pedido. Asimismo, es menester señalar que dicha **consulta no suplente la inspección técnica como etapa del procedimiento de venta directa, ya que esta se realiza una vez se haya superado las etapas de evaluación formal y calificación sustantiva.**
- 2.19. Por otro lado, se debe tener en cuenta que de la revisión de la información gráfica que obra en los planos ofrecidos por "el Administrado" la "SDDI" ha determinado la superposición sobre áreas en las cuales ya existen derechos otorgados a otras entidades, así como se superpone a bienes de dominio público, situación por la cual la "SDDI" declaró la improcedencia del pedido ya que se determinó que no concurren las causales de venta directa establecidas en "el Reglamento", por lo cual, no procede realizar la inspección técnica en "el predio" por no ser de libre disponibilidad, siendo así, debe desestimarse la apelación en este extremo.
- 2.20. **Respecto del segundo argumento de "el Administrado"**: refiere que el numeral 5) del considerando décimo de la "Resolución impugnada" al mencionar que "el predio" se superpone en 800 890,37 m<sup>2</sup> con un proceso judicial, considera que existe incongruencia jurídica al señalar dicha superposición, toda vez que refiere que un terreno inscrito en el Registro de Predios no se puede superponer con un proceso judicial, por cuanto la superposición registral se expresa con la duplicidad de partidas en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- 2.21. Conforme a lo señalado en el artículo 56 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Públicos 126-2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012, define a la duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral; asimismo, se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.
- 2.22. En el presente caso, de la evaluación de la solicitud efectuada por la "SDDI" respecto de "el predio" realizó la consulta a las bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia como son el Geocatastro, Base Única SBN, Geo Portal Sunarp, **aplicativo de procesos judiciales**, a fin de determinar la titularidad y otras circunstancias concernientes a fin de determinar la libre disponibilidad de las áreas solicitadas; por lo tanto, la existencia de procesos judiciales que involucren a "el predio", no corresponde al supuesto de duplicidad de partidas registrales, ni afecta la titularidad del mismo, solo señala que el área solicitada recae sobre un ámbito que se encuentra inmerso en un proceso judicial.
- 2.23. En virtud de lo expuesto, se debe tener en cuenta lo reglamentado en los numerales 95.1) y 95.2) del artículo 95 de "el Reglamento" el cual establece que, la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, salvo que exista medida cautelar de no innovar, así como

conflicto con función jurisdiccional regulados en artículo 75 del “TUO de la LPAG”. Siendo que, en el presente caso, la existencia del proceso judicial de nulidad de resolución o acto administrativo en contra de la “SBN” tramitado en el Expediente 07176-2021-0-1801-JR-CA-09 (Legajo 014-2022) que recae sobre “el predio”, el cual a la fecha de la “Resolución impugnada” se encontraba en etapa impugnatoria, no impide la evaluación de la solicitud de “el Administrado”, en ese sentido, corresponde debe desestimarse en este extremo la apelación.

- 2.24. Respecto del tercero argumento de “el Administrado”:** alega que, se ha usado un término indeterminado al señalar que las áreas no superpuestas sobre el área de 171,88 hectáreas (correspondiente a la Ciudad Bicentenario) “se encontrarían” en un ámbito de mayor extensión del Plan de Gestión Multisectorial de la Ciudad Bicentenario, manifiesta ante ello, la violación del principio de motivación, consagrado en el inciso 2) artículo 139 de la Constitución Política del Perú, afectando la motivación de la “Resolución impugnada”.
- 2.25.** El principio del debido procedimiento, dispuesto en el numeral 1.2) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, está relacionado con la exigencia de la debida motivación del acto administrativo, toda vez constituye una garantía a favor de los administrados de exponer sus argumentos, ofrecer y producir pruebas, y a su vez, a obtener una decisión por parte de la autoridad administrativa motivada y fundada en derecho. Así también, el numeral 6.1) del artículo 6 de la citada norma, señala que la motivación del acto administrativo debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.
- 2.26.** Mediante el “Decreto Supremo 009-2020-MINAM” mediante el artículo 1 se aprueba el Plan de Gestión Multisectorial “Ciudad Bicentenario”<sup>6</sup>, que como cuyo Anexo 1 forma parte del presente decreto (en adelante el “Anexo 1”) y que resulta aplicable a los terrenos transferidos al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, al Ministerio de Transportes y Comunicaciones, al Ministerio de la Producción y al Ministerio del Ambiente; inclusive, a los terrenos que se puedan ceder, transferir, sean materia de desafectación o se reviertan. Asimismo, precisar que, en el “Anexo 1” se establece el ámbito de aplicación directa al área determinada como “Ciudad Bicentenario”, correspondiente a un área total de 8,130.26 ha o su equivalente de 81 302 600,00 m<sup>2</sup>, así como sus posibles ampliaciones, sustentado en el plano adjunto al “Anexo 1”. Asimismo, el presente plan es aplicable sobre todo tipo de intervenciones que se realicen en dicho ámbito, pudiendo encontrarse el terreno a cargo de la administración del Ministerio del Ambiente o bienes desafectados a favor de otra entidad con la finalidad de viabilizar los proyectos identificados.
- 2.27.** Conforme a lo establecido en el artículo 4 del “Decreto Supremo 009-2020-MINAM” se dispuso que, el Ministerio del Ambiente y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, efectúen las acciones necesarias para la extinción de la afectación en uso de 171,88 ha., y 299,96 ha., de un área de mayor extensión del predio afectado en uso al Ministerio del Ambiente ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscritas en las partidas 12016569, 12175516, 12175372, 12020201, 13409089 (antes 12186050) y 42647683 del Registro de Predios de Lima, conforme a los anexos 2 y 3 del referido Decreto Supremo, las cuales serán destinados al proyecto de vivienda social a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los proyectos de infraestructura logística del Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

<sup>6</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2020.

- 2.28.** En ese sentido, se advierte en el considerando vigésimo primero de la "Resolución impugnada" que, del área solicitada inicialmente por "el Administrado" (1 329 461,89 m<sup>2</sup>), solo fuese objeto de evaluación el área de 1 099 415,89 m<sup>2</sup>, del cual se desprende que 908 429,78 m<sup>2</sup> se encuentra superpuesto con la Ciudad Bicentenario, mientras que las áreas restantes, que no están precisamente superpuestas sobre el área de 171.88 hectáreas o 1 718 800,00 m<sup>2</sup> (objeto de extinción conforme al artículo 4 del "Decreto Supremo 009-2020-MINAM"), se consideran áreas residuales donde se han proyectado trazos de vía, que se encontrarían en el ámbito de mayor extensión del Plan de Gestión Multisectorial de la "Ciudad Bicentenario".
- 2.29.** En ese sentido, se advierte en el considerando vigésimo primero de la "Resolución impugnada" que, del área solicitada inicialmente por "el Administrado" (1 329 461,89 m<sup>2</sup>), solo fuese objeto de evaluación el área de 1 099 415,89 m<sup>2</sup>, del cual se desprende que 908 429,78 m<sup>2</sup> se encuentra superpuesto con la Ciudad Bicentenario, mientras que las áreas restantes, que no están precisamente superpuestas sobre el área de 171.88 hectáreas o 1 718 800,00 m<sup>2</sup> (objeto de extinción conforme al artículo 4 del "Decreto Supremo 009-2020-MINAM"), se consideran áreas residuales donde se han proyectado trazos de vía, que se encontrarían en el ámbito de mayor extensión del Plan de Gestión Multisectorial de la "Ciudad Bicentenario".
- 2.30.** Asimismo, los trazos de vía conforme a lo regulado en la Ordenanza 2103 que aprueba la propuesta de organización y estructuración físico – espacial de las Pampas de Ancón y Piedras Gordas en el distrito de Ancón, en el Anexo 2 – Propuesta del Sistema Vial Metropolitano del sistema de proyección de vías, las cuales son consideradas bienes de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 3 del numeral 3.3 del artículo 3° de "el Reglamento", situación que constituye un impedimento para que esta Superintendencia pueda aprobar acto de disposición alguno sobre "el predio"; correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa formulada por "el Administrado".
- 2.31.** Que, **respecto del cuarto argumento de "el Administrada"**: alega que es incorrecto considerar un plan de gestión multisectorial que declara al Proyecto Ciudad Bicentenario, como un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, por lo que, señala que está acreditado que la violación al principio de motivación y por ende es nula dicha resolución.
- 2.32.** Mediante el Decreto Supremo 009-2020/MINAM<sup>7</sup>, se aprueba, entre otros, el Plan de Gestión Multisectorial "Ciudad Bicentenario" (en adelante el "Decreto Supremo 009-2020-MINAM"), que como Anexo 1 (en adelante el "Anexo 1") forma parte del referido decreto, el cual tiene ámbito de aplicación directa al área establecida como "Ciudad Bicentenario", que corresponde a un área total de 8,130.26 ha o su equivalente de 81 302 600,00 m<sup>2</sup>, así como sus posibles ampliaciones, sustentado en el plano adjunto al referido Anexo 1. Asimismo, el presente plan es aplicable sobre todo tipo de intervenciones que se realicen en dicho ámbito, pudiendo encontrarse el terreno a cargo de la administración del Ministerio del Ambiente o bienes desafectados a favor de otra entidad con la finalidad de viabilizar los proyectos identificados.
- 2.33.** El artículo 4° del "Decreto Supremo 009-2020-MINAM" dispone que el Ministerio del Ambiente y la "SBN" efectúen las acciones necesarias para la extinción de la afectación en uso de 171,88 ha., y 299,96 ha., de un área de mayor extensión del predio afectado en uso al Ministerio del Ambiente ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscritas en las partidas 12016569, 12175516, 12175372,

<sup>7</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2020.

12020201, 13409089 (antes 12186050) y 42647683 del Registro de Predios de Lima, cuyas delimitaciones constan en los anexos 2 y 3 que forman parte integrante del Decreto Supremo, con la finalidad de que sean destinados al proyecto de vivienda social a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los proyectos de infraestructura logística del Ministerio de Transportes y Comunicaciones. En tal sentido, la mediante la Resolución 1095-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2020, esta Superintendencia extinguió la afectación en uso del área del 171.88 has, que - conforme a la evaluación técnica -recaía entre en las partidas 12020201, 12016569, 13409089, 12175516, 13634439 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y con CUS 40939, 40956, 90251, 41643 y 97520, respectivamente. Por lo expuesto, la partida 13634439 del Registro de Predios si forma parte de los predios que involucran al "Decreto Supremo 009-2020-MINAM" y fuese objeto de extinción de afectación en uso.

**2.34.** Toda vez que, el "Decreto Supremo 009-2020-MINAM" estableció que el área 171.88 has serán destinados para el desarrollo de los proyectos de vivienda social a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, cuya área forma parte del Plan de Gestión Multisectorial "Ciudad Bicentenario", por lo tanto, bajo marco normativo se ha establecido su finalidad, no pudiéndose disponerse para una finalidad distinta y a favor de otra entidad o particular dicho área por haberse dispuesto por norma; por lo tanto, cualquier pedido sobre dicha área no procede, por no ser de libre disponibilidad debiendo declararse su improcedencia, conforme se realizó en el caso concreto.

**2.35. Respecto del quinto considerando de "el Administrado":** la autoridad administrativo debió encauzar el pedido de venta directa de "el predio", cuando se realizó la evaluación técnica llegando a la conclusión que se superponía con determinados predios, y debió solicitar la subsanación documental; por ende, refiere que la autoridad estaba obligada a realizar una revisión integral del cumplimiento de todos los requisitos, y en una sola oportunidad y documento solicitar el replanteo del plano, más aún si en la "Resolución impugnada" se señala la superposición del área de 908 429,00 m<sup>2</sup> además que el área de libre disponibilidad, de acuerdo al propio contenido de la resolución, eran más de 32 hectáreas.

**2.36.** Sin perjuicio de lo señalado, se debe mencionar que, del Informe Preliminar 00356-2023/SBN-DGPE-SDDI de 23 de marzo de 2023, la "SDDI" advirtió que "el predio" se ubica en zona con topografía plana en su mayor parte, con suelo arenoso, zona de expansión urbana y **totalmente desocupada**, conforme a las imágenes satelitales de Google Earth del 31 de mayo 2022. Por lo tanto, siendo que, "el Administrado" pretendía acogerse a las causales 3)<sup>8</sup> y 4)<sup>9</sup> del artículo 222 de "el Reglamento", para la venta directa, se advierte que no cumplía con los requisitos de posesión consolidada ni otros supuestos de posesión al 25 de diciembre de 2010, toda vez que "el predio" se encuentra totalmente desocupado.

**2.37.** Con base a lo desarrollado, el suscrito opina declarar **infundado el recurso de apelación interpuesto por "el Administrado" contra "la Resolución impugnada"**.

<sup>8</sup> Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

3. Posesión consolidada: 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 N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

<sup>9</sup> Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

4. Otros supuestos de posesión: 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 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 N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

### III. CONCLUSIÓN

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el **PROGRAMA DE VIVIENDA FAMILIAR NUEVO ANCÓN**, representado por Geulio Geovanni Ayala Salas, contra la Resolución 1222-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2024 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente resolución.

Atentamente,

**Firmado por:**  
**José Antonio Cárdenas Valdez**  
**Especialista Legal**  
**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**

ORA/jacv