

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0043-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 15 de marzo de 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 484-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **CARLOS MANUEL CHÁVEZ FERNÁNDEZ GOYBURU**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 009-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 6 de enero de 2022 (en adelante “Resolución impugnada”), que resolvió declarar improcedente su solicitud de venta directa, respecto del área de 15 572,53 m<sup>2</sup>, que comprende el área de 356,94 m<sup>2</sup> y 15 215,59 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector El Bravo III – Quebrada Seca, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral n.° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, anotado con CUS n.° 49702, (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 N° 29151<sup>1</sup> (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su

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

<sup>2</sup> Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, el literal k) del artículo 41º del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la 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 Memorandum N° 0233-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2022, la "SDDI" remitió el escrito presentado por el señor **CARLOS MANUEL CHÁVEZ FERNÁNDEZ GOYBURU** (en adelante, "el recurrente"), para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE".

#### ***De la calificación del escrito presentado por "el recurrente"***

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 24 de enero de 2022 (S.I. N° 01457-2022), "el recurrente" interpone recurso de apelación contra la "Resolución impugnada", por resolver declarar improcedente su solicitud de venta directa, sobre "el predio", conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- Indicó que en el 2018 ha solicitado el área de 357.09 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra en Zona de Dominio Restringido, conforme se ha descrito en el Informe N° 48-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18.01.2018, situación que le permite peticionar dicha área, sin perjuicio de seguir su gestión respecto del área total del proyecto. Añadió que, en la "Resolución impugnada" se indica que cumplió con presentar los documentos pertinentes y por lo tanto corresponde continuar con la calificación sustantiva.
- Indica que adecuar su solicitud de venta directa a la normativa vigente lo ha perjudicado, debido a que cumplió en su momento con lo regulado normativamente.
- Sostiene que en el considerando décimo séptimo de la "Resolución impugnada", se informa que el área en evaluación en el procedimiento de primera inscripción, se superpone parcialmente con predios inscritos, por lo cual considera que tiene derecho a replantear su petitorio, de ser necesario.

6. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup> (en adelante, "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.

7. 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.

8. Que, la "Resolución impugnada" fue notificada a "el recurrente" el día 12 de enero de 2022, y presentó su recurso de apelación en fecha 24 de enero de 2022. De la calificación del citado recurso de apelación descrito en el numeral 2.1 del presente informe, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218° del "TUO de la LPAG". Por tanto, "el recurrente" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

#### **Determinación del cuestionamiento de fondo**

9. Determinar si la SDDI ha evaluado correctamente el pedido de venta directa solicitado por "la recurrente".

#### **Análisis de la cuestión controvertida**

##### ***Del procedimiento de venta directa***

10. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".

11. Que, el artículo 56° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

12. Que, el numeral 76.1 del artículo 76° de "el Reglamento" establece que **todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.**

### ***Sobre la evaluación de la solicitud***

13. Que, mediante escrito presentado el 28 de mayo del 2018 (S.I. n.° 19559-2018), "el recurrente" solicitó la venta directa del área de 357,09 m<sup>2</sup>, por causal de ejecución de interés regional establecida en el literal b) del artículo 77° del entonces vigente D.S. n.° 007-2008-VIVIENDA con la finalidad de ejecutar el Proyecto Eco turístico "Club del Bravo" (en adelante "el proyecto"), normativa que a la fecha de presentación de la indicada solicitud se encontraba vigente y a la fecha de emisión de la "Resolución impugnada" se encuentra derogada.

14. Que, como parte de la etapa de calificación, la "SDDI" emitió el Informe Preliminar N° 0744-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2018, en el que se concluye, respecto del área de 357,09 m<sup>2</sup>, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra totalmente en el ámbito del predio identificado "Quebrada Seca" y registrado en el SINABIP con CUS n.° 49702, que tiene como titular al Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, con partida Electrónica n.° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes – Zona Registral n.° I – Sede Piura.
- ii) Se sitúa totalmente sobre la Zona de Dominio Restringido.
- iii) Se sitúa dentro del Lote XXIII, área concesionada a favor de la Empresa BPZ Exploración & Producción S.R.L., cuyo contrato está vigente.
- iv) Forma parte del área señalada en la Resolución Directoral Regional n.° 00000033-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DRDT (4 Has. 1 082,39 m<sup>2</sup>), que aprueba la viabilidad del Proyecto Turístico de Interés Regional para la construcción del Proyecto Ecoturístico "Club del Bravo".

15. Que, posteriormente, con el Informe Preliminar n.° 00973-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2020, la "SDDI" realizó el diagnóstico técnico complementario, advirtiendo que la Resolución Directoral Regional n.° 0033-2015-GOB.REG.TUMBESDIRCETUR-DR-DT aprueba la viabilidad del "proyecto" en el terreno de 4 Has 1 082,39 m<sup>2</sup> (41 082,39 m<sup>2</sup>), otorgando dos años para la ejecución del mismo, contado a partir de la compra del terreno, caso contrario conllevará la nulidad de la Resolución Directoral Regional, en ese sentido, dado que el área de 357,09 m<sup>2</sup> representa el 0,87% de "el proyecto", corresponde establecer la situación físico legal del mismo, que garantice la ejecución del proyecto. En atención a ello, la "SDDI" precisó - entre otros - lo siguiente:

- i) “El proyecto” recae sobre las siguientes áreas: a) En 15 965,06 m<sup>2</sup> (38,87%) en área de mayor extensión materia de la primera inscripción de dominio a favor del Estado dispuesto por Resolución n.º 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de febrero de 2014, no inscrito en el Registro de Predios de Tumbes, anotado con CUS provisional n.º 118007; b) En 4 097,54 m<sup>2</sup> (9,97%) en área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes y anotado con CUS estatal n.º 49702; y, c) En 21 019,80 m<sup>2</sup> (51,16%) en un sector que no se conoce antecedente gráfico registral o con resolución emitida (sin inmatriculación).
- ii) Existe una diferencia de -0,15 m<sup>2</sup> con el área solicitada por “el administrado” de 357,09 m<sup>2</sup>, siendo 356,94 m<sup>2</sup> (en adelante el “**área 1**”), el área que recae en zona de dominio restringido inscrito en la Partida n.º 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, anotado con CUS n.º 49702.
- iii) El predio matriz con CUS n.º 49702, a la fecha cuenta con 05 Procesos Judiciales en estado “no concluido”, por lo que, se deberá descartar la afectación con el área de 356,94 m<sup>2</sup> y con “el proyecto”.

**16.** Que, mediante Memorándum n.º 00151-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero del 2021, en respuesta al Memorándum n.º 00108-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero del 2021, la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE2 respondió sobre las áreas que están relacionadas con el procedimiento de primera de dominio y que forman parte de “el proyecto”, señalando lo siguiente: i) sobre el área de 15 965,06 m<sup>2</sup> (38,87%) recae la demanda de nulidad en vía judicial, razón por la cual, se ha suspendido la inscripción registral ante la SUNARP de la Resolución n.º 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de febrero de 2014 hasta que se resuelva en sede judicial dicha controversia<sup>3</sup>; ii) en relación al área de 21 019,80 m<sup>2</sup> (51,16%), informaron que el área de 15 215,59 m<sup>2</sup>, se encuentra en zona de dominio restringido bajo competencia de la SBN (en adelante “**área 2**”), por tanto, la SDAPE procederá con la apertura del expediente para el inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio; y el área aproximada de 5 804, 21 m<sup>2</sup> se encuentra en zona de dominio privado bajo competencias transferidas al Gobierno Regional de Tumbes.

**17.** Que, en ese sentido, con Oficio n.º 00326-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, se informó a “el recurrente” lo expuesto en el Informe Preliminar N° 0744-2018/SBN-DGPE-SDDI, Informe Preliminar n.º 00973-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2020 y Memorándum n.º 00151-2021/SBN-DGPE-SDAPE, descritos en los numerales 2.10 y siguientes del presente informe, a fin de que informe si considera pertinente continuar con el procedimiento de venta directa sobre el área materia de evaluación de 356,94 m<sup>2</sup> (“**área 1**”); debiendo tomar en cuenta que para la ejecución del mismo se otorgó un plazo de dos (02) años desde la compra del terreno de acuerdo

a lo señalado en la Resolución Directoral Regional n.º 0033-2015-GOB.REG.TUMBESDIRCETUR-DR-DT del 22 de diciembre de 2015.

**18.** Que, como respuesta a lo solicitado a través del Oficio N° 00326-2021/SBN-DGPESDDI, “el recurrente” presentó el escrito del 18 de febrero de 2021 (S.I. n.º 04195-2021), para manifestar su conformidad a continuar con el procedimiento respecto del área en consulta de 356,94 m<sup>2</sup> (“**área 1**”) e incorporó a su solicitud de venta directa el área de 15 215,59 m<sup>2</sup> (“**área 2**”), los mismos que hacen un total de 15 572.53 m<sup>2</sup> (“el predio”).

**19.** Que, con Memorándum n.º 01457-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2021 y Memorándum n.º 04543-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2021, SDAPE informó sobre el estado actual de la inmatriculación del área de 15 215,59 m<sup>2</sup> (“**área 2**”), señalando que está evaluando el área de mayor extensión de 19 339,11 m<sup>2</sup> ubicado en el Sector El Bravo III – Quebrada Seca, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, asimismo indicó que el procedimiento se encuentra en etapa de evaluación (Expediente n.º 192-2021/SBNSDAPE), por cuanto el área en cuestión se superpone parcialmente con predios inscritos, debiéndose evaluar su redimensionamiento y si se debe proseguir con el procedimiento de primera inscripción de dominio sobre el área remanente, de ser el caso.

### **Respecto de los argumentos de “la recurrente”**

#### **Primer argumento. -**

**20.** Que, “el recurrente” indicó que en el 2018 ha solicitado el área de 357.09 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra en Zona de Dominio Restringido, conforme se ha descrito en el Informe N° 48-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18.01.2018, situación que le permite petitionar dicha área, sin perjuicio de seguir su gestión respecto del área total del proyecto. Asimismo, añadió que en la “Resolución impugnada” se indica que cumplió con presentar los documentos pertinentes y por lo tanto corresponde continuar con la calificación sustantiva.

**21.** Que, con Informe Preliminar n.º 00973-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2020, la “SDDI” señala que existe una diferencia de -0,15 m<sup>2</sup> del área solicitada de 357,09 m<sup>2</sup> con el área que recae en la zona de dominio restringido de 356,94 m<sup>2</sup> (“**área 1**”), que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes.

**22.** Que, es preciso señalar que mediante Oficio N° 00326-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, la “SDDI” señaló lo siguiente:

“(…)

En tal contexto, se hace de su conocimiento la situación físico legal del área solicitada y de “el proyecto”, a efectos que nos informe **si considera pertinente continuar con el procedimiento de venta directa sobre un área de 356,94 m<sup>2</sup>, toda vez que representa aproximadamente el 0,87% del área total de “el proyecto”**; debiendo tomar en cuenta que para la ejecución del mismo se otorgó un plazo de dos (02) años desde la compra del terreno de acuerdo a lo señalado en la Resolución Directoral Regional N° 0033-2015-GOB.REG.TUMBESDIRCETUR-DR-DT del 22 de diciembre de 2015, **y que existen áreas pendientes de inscripción** toda vez que se encuentran en proceso judicial de nulidad de resolución administrativa, pendientes de inscripción de dominio y áreas que deben tramitarse al Gobierno Regional de Tumbes por tener competencias transferidas.

(…)” (resaltado nuestro)

**23.** Que, mediante escrito presentado el 18 de febrero de 2021 (S.I. n.° 04195-2021), “el recurrente” manifestó su interés de continuar con el procedimiento de venta directa respecto del área en consulta de 356,94 m<sup>2</sup> (“**área 1**”), asimismo incorporó a su solicitud de venta directa el área de 15 215,59 m<sup>2</sup> (“**área 2**”), los mismos que hacen un total de 15 572.53 m<sup>2</sup> (“el predio”).

**24.** Que, en atención a lo descrito, se advierte que “el recurrente” varió su solicitud de venta directa y conforme se indicó en el considerando décimo noveno de la “Resolución impugnada”, el “**área 2**” no cuenta con antecedente registral a favor del Estado, por lo cual se encuentra en evaluación su inscripción a favor del Estado a través del Expediente n.° 192-2021/SBNSDAPE.

**25.** Que, el artículo 76 de “el Reglamento”, señala que *“todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente”*.

**26.** Que, en ese contexto, mediante la “Resolución impugnada”, la “SDDI” declaró improcedente la solicitud de venta directa, precisando que una vez que el “**área 2**” se encuentre debidamente saneada, “el recurrente” podrá solicitar la venta directa de las áreas de su interés, tomando en consideración la normatividad vigente.

#### **Segundo argumento. –**

**27.** Que, “el recurrente” indica que adecuar su solicitud de venta directa a la normativa vigente lo ha perjudicado, debido a que cumplió en su momento con lo regulado normativamente.

28. Que, conforme se indicó en el numeral 2.13 del presente informe, “el recurrente” a través del escrito presentado el **18 de febrero de 2021** (S.I. n.º 04195-2021), manifestó su interés de continuar con el procedimiento de venta directa respecto del área en consulta de 356,94 m<sup>2</sup> (“**área 1**”), asimismo incorporó a su solicitud de venta directa el área de 15 215,59 m<sup>2</sup> (“**área 2**”), **el mismo que no cuenta con antecedente registral a favor del Estado**; situación que era de conocimiento de “el recurrente”, conforme se le informó a través del Oficio N° 00326-2021/SBN-DGPE-SDDI.

29. Que, el artículo 48 del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, señalaba que *“todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente”*. Por su parte, el artículo 76 de “el Reglamento” (vigente), señala que *“todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente”*.

30. Que, conforme se advierte, la normativa derogada y vigente establecieron que se debe inscribir el derecho de propiedad previo a cualquier acto de disposición; por lo cual, la pretensión de “el recurrente” también sería declarada improcedente con la normativa derogada.

### **Tercer argumento. –**

31. Que, “el recurrente” sostiene que en el considerando décimo séptimo de la “Resolución impugnada”, se informa que el área en evaluación en el procedimiento de primera inscripción, se superpone parcialmente con predios inscritos, por lo cual considera que tiene derecho a replantear su petitorio, de ser necesario.

32. Que, el numeral 6.3 de la Directiva N° Directiva N° 006-2014/SBN, vigente al momento de la emisión del Oficio N° 00326-2021/SBN-DGPE-SDDI, señala que *“recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, **de ser necesario, requerirá al administrado** para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, **efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación**, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento”*. (resaltado nuestro).

33. Que, en dicho contexto, se advierte que es una facultad discrecional de la “SDDI”, solicitar la aclaración, precisión o reformulación de una solicitud de venta directa.

**34.** Que, en ese sentido, mediante Oficio N° 00326-2021/SBN-DGPE-SDDI del **29 de enero de 2021**, la “SDDI” comunicó la situación físico legal del área solicitada y de “el proyecto”, a efectos que informe si considera pertinente continuar con el procedimiento de venta directa sobre un área de 356,94 m<sup>2</sup> (“**área 1**”). Asimismo, se informó a “el recurrente” que, mediante Memorándum N° 00151-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE señala que el “**área 2**” se encuentra en Zona de Dominio Restringido bajo competencia de la SBN, por lo cual, procederá a aperturar el expediente de inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio.

**35.** Que, por lo expuesto, se advierte que “el recurrente” tenía conocimiento que la SDAPE se encontraba evaluando la inscripción del “**área 2**” a favor del Estado, bajo el procedimiento de primera inscripción de dominio; por ello y sobre la base de los informes emitidos, la “SDDI” emitió la “Resolución impugnada”, que declaró improcedente la solicitud de venta directa.

**36.** Que, finalmente, revisada “la Resolución impugnada”, se tiene que esta fue emitida con base a los informes debidamente emitidas en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, por ello, se tiene que “la Resolución impugnada” se encuentra ajustada a derecho y debidamente motivada por cuanto la doctrina admite que: *“Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)”*<sup>3</sup>

**37.** Que, asimismo, se debe tener en cuenta que el principio de legalidad, reconocido en el inciso 1.1 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución Política del Perú, la ley y al derecho, dentro de las facultades que les sean atribuidas y de acuerdo con los fines para los cuales les fueron conferidas. Bajo esa lógica, las decisiones adoptadas por parte de la autoridad deben sustentarse en la debida aplicación e interpretación del conjunto de normas que integran el orden jurídico vigente.

**38.** En este mismo sentido, el artículo 6° del “TUO de la LPAG” establece que la motivación deberá 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.

**39.** Que, por tanto, no se ha vulnerado el principio de legalidad, debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del “TUO de la LPAG”, por lo

---

<sup>3</sup> FERRER, Jordi. “Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales”. Isonomía. 2011 abril N° 34

que corresponde confirmar “la Resolución impugnada”, declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, quedando a salvo el derecho de “la recurrente” recurrir a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, Resolución n.º 0020-2022/SBN del 9 de marzo de 2022, y;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **CARLOS MANUEL CHÁVEZ FERNÁNDEZ GOYBURU** contra la Resolución N° 009-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 6 de enero de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**Artículo 3º- 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, comuníquese y publíquese**

**Visado por:**

**Asesor Legal**

**Firmado por:**

**Directora de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00016-2022/SBN-DGPE-MDH**

PARA : **MARINA AGLAE SUBIRIA FRANCO**  
Directora de Gestión del Patrimonio Estatal

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

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución N° 009-2022/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum N° 00233-2022/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. N° 01457-2022  
c) Expediente N° 484-2018/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 14 de marzo de 2022

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal - DGPE el recurso de apelación presentado con escrito del 24 de enero de 2022 (S.I. N° 01457-2022), por **CARLOS MANUEL CHÁVEZ FERNÁNDEZ GOYBURU**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0009-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2022 (en adelante "Resolución impugnada"), respecto del área de 15 572,53 m<sup>2</sup>, que comprende el área de 356,94 m<sup>2</sup> y 15 215,59 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector El Bravo III – Quebrada Seca, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral n.º 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, anotado con CUS n.º 49702, (en adelante "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

1.1 Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el nuevo Reglamento") que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

1.2 Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

1.3 Que, el literal k) del artículo 41º del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios

1.4 Que, a través del Memorándum N° 0233-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2022, la "SDDI" remitió el escrito presentado por el señor **CARLOS MANUEL CHÁVEZ FERNÁNDEZ GOYBURU** (en adelante, "el recurrente"), para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE".

## II. ANÁLISIS:

### ***De la calificación del escrito presentado por "el recurrente"***

2.1 Que, mediante escrito de apelación presentado el 24 de enero de 2022 (S.I. N° 01457-2022), "el recurrente" interpone recurso de apelación contra la "Resolución impugnada", por resolver declarar improcedente su solicitud de venta directa, sobre "el predio", conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- Indicó que en el 2018 ha solicitado el área de 357.09 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra en Zona de Dominio Restringido, conforme se ha descrito en el Informe N° 48-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18.01.2018, situación que le permite peticionar dicha área, sin perjuicio de seguir su gestión respecto del área total del proyecto. Añadió que, en la "Resolución impugnada" se indica que cumplió con presentar los documentos pertinentes y por lo tanto corresponde continuar con la calificación sustantiva.
- Indica que adecuar su solicitud de venta directa a la normativa vigente lo ha perjudicado, debido a que cumplió en su momento con lo regulado normativamente.
- Sostiene que en el considerando décimo séptimo de la "Resolución impugnada", se informa que el área en evaluación en el procedimiento de primera inscripción, se superpone parcialmente con predios inscritos, por lo cual considera que tiene derecho a replantear su petitorio, de ser necesario.

2.2 Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>1</sup> (en adelante, "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.

2.3 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.

2.4 Que, la "Resolución impugnada" fue notificada a "el recurrente" el día 12 de enero de 2022, y presentó su recurso de apelación en fecha 24 de enero de 2022. De la calificación del citado recurso de apelación descrito en el numeral 2.1 del presente informe, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218° del "TUO de la LPAG". Por tanto, "el recurrente" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

### **Determinación del cuestionamiento de fondo**

<sup>1</sup> Aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 25 de enero de 2019.

2.5 Determinar si la "SDDI" ha evaluado correctamente el pedido de venta directa solicitado por "el recurrente".

### ***Del procedimiento de venta directa***

2.6 Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".

2.7 Que, el artículo 56° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

2.8 Que, el numeral 76.1 del artículo 76° de "el Reglamento" establece que **todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.**

### ***Sobre la evaluación de la solicitud***

2.9 Que, mediante escrito presentado el 28 de mayo del 2018 (S.I. n.° 19559-2018), "el recurrente" solicitó la venta directa del área de 357,09 m<sup>2</sup>, por causal de ejecución de interés regional establecida en el literal b) del artículo 77° del entonces vigente D.S. n.° 007-2008-VIVIENDA con la finalidad de ejecutar el Proyecto Eco turístico "Club del Bravo" (en adelante "el proyecto"), normativa que a la fecha de presentación de la indicada solicitud se encontraba vigente y a la fecha de emisión de la "Resolución impugnada" se encuentra derogada.

2.10 Que, como parte de la etapa de calificación, la "SDDI" emitió el Informe Preliminar N° 0744-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2018, en el que se concluye, respecto del área de 357,09 m<sup>2</sup>, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra totalmente en el ámbito del predio identificado "Quebrada Seca" y registrado en el SINABIP con CUS n.° 49702, que tiene como titular al Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, con partida Electrónica n.° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes – Zona Registral n.° I – Sede Piura.
- ii) Se sitúa totalmente sobre la Zona de Dominio Restringido.
- iii) Se sitúa dentro del Lote XXIII, área concesionada a favor de la Empresa BPZ Exploración & Producción S.R.L., cuyo contrato está vigente.
- iv) Forma parte del área señalada en la Resolución Directoral Regional n.° 00000033-2015-GOB-REG.TUMBES-DIRCETUR-DRDT (4 Has. 1 082,39 m<sup>2</sup>), que aprueba la viabilidad del Proyecto Turístico de Interés Regional para la construcción del Proyecto Ecoturístico "Club del Bravo".

2.11 Que, posteriormente, con el Informe Preliminar n.° 00973-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2020, la "SDDI" realizó el diagnóstico técnico complementario, advirtiendo que la Resolución Directoral Regional n.° 0033-2015-GOB.REG.TUMBESDIRCETUR-DR-DT aprueba la viabilidad del "proyecto" en el

terreno de 4 Has 1 082,39 m<sup>2</sup> (41 082,39 m<sup>2</sup>), otorgando dos años para la ejecución del mismo, contado a partir de la compra del terreno, caso contrario conllevará la nulidad de la Resolución Directoral Regional, en ese sentido, dado que el área de 357,09 m<sup>2</sup> representa el 0,87% de "el proyecto", corresponde establecer la situación físico legal del mismo, que garantice la ejecución del proyecto. En atención a ello, la "SDDI" precisó - entre otros - lo siguiente:

**i)** "El proyecto" recae sobre las siguientes áreas: **a)** En 15 965,06 m<sup>2</sup> (38,87%) en área de mayor extensión materia de la primera inscripción de dominio a favor del Estado dispuesto por Resolución n.º 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de febrero de 2014, no inscrito en el Registro de Predios de Tumbes, anotado con CUS provisional n.º 118007; **b)** En 4 097,54 m<sup>2</sup> (9,97%) en área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes y anotado con CUS estatal n.º 49702; y, **c)** En 21 019,80 m<sup>2</sup> (51,16%) en un sector que no se conoce antecedente gráfico registral o con resolución emitida (sin inmatriculación).

**ii)** Existe una diferencia de -0,15 m<sup>2</sup> con el área solicitada por "el administrado" de 357,09 m<sup>2</sup>, siendo 356,94 m<sup>2</sup> (en adelante el "**área 1**"), el área que recae en zona de dominio restringido inscrito en la Partida n.º 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, anotado con CUS n.º 49702.

**iii)** El predio matriz con CUS n.º 49702, a la fecha cuenta con 05 Procesos Judiciales en estado "no concluido", por lo que, se deberá descartar la afectación con el área de 356,94 m<sup>2</sup> y con "el proyecto".

2.12 Que, mediante Memorándum n.º 00151-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de enero del 2021, en respuesta al Memorándum n.º 00108-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero del 2021, la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE<sup>2</sup> respondió sobre las áreas que están relacionadas con el procedimiento de primera de dominio y que forman parte de "el proyecto", señalando lo siguiente: **i)** sobre el área de 15 965,06 m<sup>2</sup> (38,87%) recae la demanda de nulidad en vía judicial, razón por la cual, se ha suspendido la inscripción registral ante la SUNARP de la Resolución n.º 059-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de febrero de 2014 hasta que se resuelva en sede judicial dicha controversia<sup>3</sup>; **ii)** en relación al área de 21 019,80 m<sup>2</sup> (51,16%), informaron que el área de 15 215,59 m<sup>2</sup>, se encuentra en zona de dominio restringido bajo competencia de la SBN (en adelante "**área 2**"), por tanto, la SDAPE procederá con la apertura del expediente para el inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio; y el área aproximada de 5 804, 21 m<sup>2</sup> se encuentra en zona de dominio privado bajo competencias transferidas al Gobierno Regional de Tumbes.

2.13 Que, en ese sentido, con Oficio n.º 00326-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, se informó a "el recurrente" lo expuesto en el Informe Preliminar N° 0744-2018/SBN-DGPE-SDDI, Informe Preliminar n.º 00973-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2020 y Memorándum n.º 00151-2021/SBN-DGPE-SDAPE, descritos en los numerales 2.10 y siguientes del presente informe, a fin de que informe si considera pertinente continuar con el procedimiento de venta directa sobre el área materia de evaluación de 356,94 m<sup>2</sup> ("**área 1**"); debiendo tomar en cuenta que para la ejecución del mismo se otorgó un plazo de dos (02) años desde la compra del terreno de acuerdo a lo señalado en la Resolución Directoral Regional n.º 0033-2015-GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 22 de diciembre de 2015.

<sup>2</sup> El procedimiento de primera inscripción de dominio se encuentra dentro de la competencia de la SDAPE, de acuerdo al artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN.

<sup>3</sup> El proceso judicial está relacionado al Expediente SBN n.º 644-2013/SBN-SDAPE, y se viene tramitando a través del Expediente Judicial N° 5575-2014-0- 1801-JR-CA-02 interpuesto por The American Investment Company Limited, en el que se impugnan las Resoluciones Nos. 118-2014/SBN-DGPE y 059- 2014/SBN-DGPE-SDAPE, siendo su estado actual "para sentenciar".

2.14 Que, como respuesta a lo solicitado a través del Oficio N° 00326-2021/SBN-DGPE-SDDI, "el recurrente" presentó el escrito del 18 de febrero de 2021 (S.I. n.° 04195-2021), para manifestar su conformidad a continuar con el procedimiento respecto del área en consulta de 356,94 m<sup>2</sup> ("área 1") e incorporó a su solicitud de venta directa el área de 15 215,59 m<sup>2</sup> ("área 2"), los mismos que hacen un total de 15 572.53 m<sup>2</sup> ("el predio").

2.15 Que, con Memorándum n.° 01457-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de abril de 2021 y Memorándum n.° 04543-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2021, SDAPE informó sobre el estado actual de la inmatriculación del área de 15 215,59 m<sup>2</sup> ("área 2"), señalando que está evaluando el área de mayor extensión de 19 339,11 m<sup>2</sup> ubicado en el Sector El Bravo III – Quebrada Seca, distrito de Canoas de Punta Sal, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, asimismo indicó que el procedimiento se encuentra en etapa de evaluación (Expediente n.° 192-2021/SBNSDAPE), por cuanto el área en cuestión se superpone parcialmente con predios inscritos, debiéndose evaluar su redimensionamiento y si se debe proseguir con el procedimiento de primera inscripción de dominio sobre el área remanente, de ser el caso.

### **Respecto de los argumentos de "la recurrente"**

#### **Primer argumento. -**

2.10 Que, "el recurrente" indicó que en el 2018 ha solicitado el área de 357.09 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra en Zona de Dominio Restringido, conforme se ha descrito en el Informe 48-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18.01.2018, situación que le permite peticionar dicha área, sin perjuicio de seguir su gestión respecto del área total del proyecto. Asimismo, añadió que en la "Resolución impugnada" se indica que cumplió con presentar los documentos pertinentes y por lo tanto corresponde continuar con la calificación sustantiva.

2.11 Que, con Informe Preliminar n.° 00973-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2020, la "SDDI" señala que existe una diferencia de -0,15 m<sup>2</sup> del área solicitada de 357,09 m<sup>2</sup> con el área que recae en la zona de dominio restringido de 356,94 m<sup>2</sup> ("área 1"), que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 04003815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes.

2.12 Que, es preciso señalar que mediante Oficio N° 00326-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, la "SDDI" señaló lo siguiente:

"(...)

En tal contexto, se hace de su conocimiento la situación físico legal del área solicitada y de "el proyecto", a efectos que nos informe **si considera pertinente continuar con el procedimiento de venta directa sobre un área de 356,94 m<sup>2</sup>, toda vez que representa aproximadamente el 0,87% del área total de "el proyecto"**; debiendo tomar en cuenta que para la ejecución del mismo se otorgó un plazo de dos (02) años desde la compra del terreno de acuerdo a lo señalado en la Resolución Directoral Regional N° 0033-2015-GOB.REG.TUMBES-DIRCETUR-DR-DT del 22 de diciembre de 2015, **y que existen áreas pendientes de inscripción** toda vez que se encuentran en proceso judicial de nulidad de resolución administrativa, pendientes de inscripción de dominio y áreas que deben tramitarse al Gobierno Regional de Tumbes por tener competencias transferidas.

(...)" (resaltado nuestro)

2.13 Que, mediante escrito presentado el 18 de febrero de 2021 (S.I. n.° 04195-2021), "el recurrente" manifestó su interés de continuar con el procedimiento de venta directa respecto del área en consulta de 356,94 m<sup>2</sup> ("área 1"), asimismo incorporó a su solicitud

de venta directa el área de 15 215,59 m<sup>2</sup> ("**área 2**"), los mismos que hacen un total de 15 572.53 m<sup>2</sup> ("**el predio**").

2.14 Que, en atención a lo descrito, se advierte que "el recurrente" varió su solicitud de venta directa y conforme se indicó en el considerando décimo noveno de la "Resolución impugnada", el "**área 2**" no cuenta con antecedente registral a favor del Estado, por lo cual se encuentra en evaluación su inscripción a favor del Estado a través del Expediente n.º 192-2021/SBNSDAPE.

2.15 Que, el artículo 76 de "el Reglamento", señala que *"todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente"*.

2.16 Que, en ese contexto, mediante la "Resolución impugnada", la "SDDI" declaró improcedente la solicitud de venta directa, precisando que una vez que el "**área 2**" se encuentre debidamente saneada, "el recurrente" podrá solicitar la venta directa de las áreas de su interés, tomando en consideración la normatividad vigente.

### **Segundo argumento. -**

2.17 Que, "el recurrente" indica que adecuar su solicitud de venta directa a la normativa vigente lo ha perjudicado, debido a que cumplió en su momento con lo regulado normativamente.

2.18 Que, conforme se indicó en el numeral 2.13 del presente informe, "el recurrente" a través del escrito presentado el **18 de febrero de 2021** (S.I. n.º 04195-2021), manifestó su interés de continuar con el procedimiento de venta directa respecto del área en consulta de 356,94 m<sup>2</sup> ("**área 1**"), asimismo incorporó a su solicitud de venta directa el área de 15 215,59 m<sup>2</sup> ("**área 2**"), **el mismo que no cuenta con antecedente registral a favor del Estado**; situación que era de conocimiento de "el recurrente", conforme se le informó a través del Oficio N° 00326-2021/SBN-DGPE-SDDI.

2.19. Que, el artículo 48 del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, señalaba que *"todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente"*. Por su parte, el artículo 76 de "el Reglamento" (vigente), señala que *"todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente"*.

2.20 Que, conforme se advierte, la normativa derogada y vigente establecieron que se debe inscribir el derecho de propiedad previo a cualquier acto de disposición; por lo cual, la pretensión de "el recurrente" también sería declarada improcedente con la normativa derogada.

### **Tercer argumento. -**

2.21 Que, "el recurrente" sostiene que en el considerando séptimo de la "Resolución impugnada", se informa que el área en evaluación en el procedimiento de primera inscripción, se superpone parcialmente con predios inscritos, por lo cual considera que tiene derecho a replantear su petitorio, de ser necesario.

2.22 Que, el numeral 6.3 de la Directiva N° Directiva N° 006-2014/SBN, vigente al momento de la emisión del Oficio N° 00326-2021/SBN-DGPE-SDDI, señala que *"recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, **de ser necesario, requerirá al administrado** para que dentro del término de quince (15) días*

*hábil*, computados a partir del día siguiente de su notificación, **efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación**, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento". (resaltado nuestro).

2.23 Que, en dicho contexto, se advierte que es una facultad discrecional de la "SDDI", solicitar la aclaración, precisión o reformulación de una solicitud de venta directa.

2.24 Que, en ese sentido, mediante Oficio N° 00326-2021/SBN-DGPE-SDDI del **29 de enero de 2021**, la "SDDI" comunicó la situación físico legal del área solicitada y de "el proyecto", a efectos que informe si considera pertinente continuar con el procedimiento de venta directa sobre un área de 356,94 m<sup>2</sup> ("**área 1**"). Asimismo, se informó a "el recurrente" que, mediante Memorandum N° 00151-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la SDAPE señala que el "**área 2**" se encuentra en Zona de Dominio Restringido bajo competencia de la SBN, por lo cual, procederá a aperturar el expediente de inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio.

2.25 Que, por lo expuesto, se advierte que "el recurrente" tenía conocimiento que la SDAPE se encontraba evaluando la inscripción del "**área 2**" a favor del Estado, bajo el procedimiento de primera inscripción de dominio; por ello y sobre la base de los informes emitidos, la "SDDI" emitió la "Resolución impugnada", que declaró improcedente la solicitud de venta directa.

2.26 Que, finalmente, revisada "la Resolución impugnada", se tiene que esta fue emitida con base a los informes debidamente emitidos en el marco de los procedimientos y actuaciones a cargo de esta Superintendencia, por ello, se tiene que "la Resolución impugnada" se encuentra ajustada a derecho y debidamente motivada por cuanto la doctrina admite que: "*Si las premisas fácticas y las normativas cumplen con las condiciones requeridas, esto es, han sido correctamente seleccionadas, podrá considerarse el razonamiento justificado externamente y si la conclusión se deriva lógicamente de esas premisas, gozará también de justificación interna (...)*"<sup>4</sup>

2.27 Que, asimismo, se debe tener en cuenta que el principio de legalidad, reconocido en el inciso 1.1 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", establece que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución Política del Perú, la ley y al derecho, dentro de las facultades que les sean atribuidas y de acuerdo con los fines para los cuales les fueron conferidas. Bajo esa lógica, las decisiones adoptadas por parte de la autoridad deben sustentarse en la debida aplicación e interpretación del conjunto de normas que integran el orden jurídico vigente.

2.28 En este mismo sentido, el artículo 6° del "TUO de la LPAG" establece que la motivación deberá 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.

2.29 Que, por tanto, no se ha vulnerado el principio de legalidad, debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del "TUO de la LPAG", por lo que corresponde confirmar "la Resolución impugnada", declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, quedando a salvo el derecho de "la recurrente" recurrir a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente

<sup>4</sup> FERRER, Jordi. "Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales". Isonomia. 2011 abril N° 34

### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones expuestas, se recomienda declarar INFUNDADO el recurso de apelación presentado por **CARLOS MANUEL CHÁVEZ FERNÁNDEZ GOYBURU** contra la Resolución N° 009-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 6 de enero de 2022, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:  
DELGADO HEREDIA Maria Del Rosario  
FAU 20131057823 hard  
Fecha: 14/03/2022 16:51:00-0500

Asesor Legal