

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0113-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 23 de septiembre de 2021

**VISTO:**

El expediente N° 553-2020/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN**, representado por Genaro Martín Cuba Alva, contra la **Resolución N° 0608-2021/SBN-DGPE-SDDI**, que desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la **Resolución N° 0396-2021/SBN-DGPE-SDDI** que declaró improcedente el procedimiento administrativo sobre **VENTA DIRECTA** de un área de **33 584,95 m2**, ubicado en el distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima, en adelante "el predio";

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "TUO 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 cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), la "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 41° del "ROF de la SBN", establece entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos

---

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

administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo; es decir la "DGPE" es competente para conocer el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN**;

4. Que, a través del Memorando N° 02661-2021/SBN-DGPE-SDDI, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario remitió el escrito de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN**, representado por Genaro Martín Cuba Alva (en adelante "la Asociación") y el Expediente N° 553-2020/SBNSDDI para que sean resuelto en grado de apelación por parte de esta Dirección;

#### **Del recurso de apelación y su calificación**

5. Que, mediante escrito presentado el 12 de agosto de 2021 (S.I. N° 21086-2021), "la Asociación" interpone recurso de apelación contra Resolución N° 0608-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de julio del 2021 (en adelante, "Resolución impugnada"), bajo los siguientes argumentos:

5.1. Señala la falta de una evaluación técnica adecuada, por cuanto únicamente han sido notificados con el Oficio N° 03032-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2020 remitido al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

5.2. Mediante el recurso de reconsideración reformula su pedido de venta a 13,489.32 m2 de "el predio". Asimismo, en su recurso de reconsideración adjunta documentación que no ha sido evaluada por la "SDDI".

5.3 La "SDDI" ha emitido pronunciamiento en base a imágenes satelitales del Google earth, concluyendo que la posesión del área de 13,489.32 m2 corresponde al año 2018, sin embargo, su posesión comprende periodos anteriores al año 2010, por lo que corresponde calificar positivamente su nuevo petitorio.

6. Que, con fecha 16 de septiembre del presente año, a horas 11:20 horas, se le otorgó el uso de la palabra al Abogado Raúl Rivera, reunión que se llevó a cabo a través del aplicativo GoogleMeet (<https://meet.google.com/okq-vmwf-jrt>), donde participaron el Director de Gestión del Patrimonio estatal, Víctor Hugo Rodríguez Mendoza, y la abogada María del Rosario Delgado Heredia; donde el abogado de "la Asociación" expuso sus argumentos con respecto al pedido de declarar fundado su recurso de apelación, y solicitaron efectuar una nueva revisión respecto a la reformulación del petitorio de su representada, así como realizar una inspección técnica por cuanto las imágenes satelitales no eran medio probatorio suficiente para declarar improcedente la solicitud de compraventa;

7. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado "T.U.O de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

8. Que, en ese sentido, el recurso de Apelación: "(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho"<sup>3</sup>;

9. Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG"; y, b) fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG", debido a "la Asociación" fue notificada con Notificación N° 01890-2021/SBN-GG-UTD (folio 74), el 02 de agosto de 2021. De lo expuesto, "la Asociación" presentó su recurso el 08 de agosto de 2021, es decir dentro del plazo legal acotado. Por tanto, "la Asociación" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada;

### **Cuestión controvertida**

10. Que, corresponde a la DGPE determinar si la "Resolución impugnada" ha vulnerado el principio de legalidad y la debida motivación.

### **Del análisis de la cuestión controvertida**

11. Que, sobre el particular, debe mencionarse que el principio de legalidad establecido en el numeral 1.1 del artículo IV 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.

12. Que, sobre la motivación de las resoluciones, el numeral 4 del artículo 3° del "TUO de la LPAG", en concordancia con el artículo 6° establece que, el acto administrativo debe estar motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico. En tal sentido, la motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso y la exposición de las razones jurídicas que justifiquen el acto adoptado;

### **Sobre la calificación formal de la solicitud de venta respecto a "el predio"**

13. Que, el artículo 189° de "el Reglamento", establece que la entidad en primer orden deberá hacer una **evaluación formal** de la solicitud presentada por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud<sup>4</sup>;

14. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de "el Reglamento", la entidad procederá 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<sup>5</sup>; los resultados de

---

#### **<sup>4</sup> Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 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.

189.2 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

Esta es una copia auténtica computable de información pública que forma parte del patrimonio de la República de Perú. Para verificar su autenticidad y validez, 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 icono "Verifica documento digital" o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 488736U408

la calificación se plasman en el informe, el que incluye información obtenida en la inspección del predio; en tal sentido, si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones antes citadas, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

*Sobre lo argumentado por "la Asociación"*

15. Que, "la Asociación" señala en su primer argumento que la "Resolución impugnada" carece de una evaluación técnica adecuada, por cuanto únicamente han sido notificados con el Oficio N° 03032-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2020 remitido al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal;

16. Que, el numeral 4) del artículo 222° de "el Reglamento", prevé que: "Cuando la posesión no con cumpla las condiciones indicadas en el inciso precedente (numeral 3), 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. (El Subrayado es nuestro);

17. Que, visto el Informe Preliminar N° 834-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2020 (fojas 22-25), se realizó el diagnóstico técnico de la solicitud de compraventa (entiéndase el área de 33 584.95 m<sup>2</sup>) determinando que: {(...) "El predio" se encuentra ubicado a la altura del km 79.5 de la Panamericana Sur, advirtiendo que se trata de un terreno eriazo de topografía plana a irregular, se advierte la presencia de un cerco físico el cual es continuo y delimita el lado norte, oeste y sur, restringiendo el acceso de terceros desde aproximadamente el 2018, al interior lo atraviesa el trazo de la vía de acceso a la playa Boca de Lobos articulada a la Panamericana Sur, asimismo existen plantaciones, caminos internos y otros abarcando un área aproximada de 13 489.32 m<sup>2</sup> (40.16%)}. En ese sentido, mediante Informe Técnico Legal N° 0445-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2021, la "SDDI" concluyó que "la Asociación" no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulado en el inciso 4) del artículo 222° de "el Reglamento", debiendo declarar improcedente la solicitud y disponer su archivo definitivo; por tanto, mediante Resolución N° 0396-2021/SBN-DGPE-SDDI, se declaró improcedente la solicitud de compraventa;

18. Que, en ese orden de ideas, de la evaluación advertida en el Informe Preliminar N° 834-2020/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 0445-2021/SBN-DGPE-SDDI expedidos por la "SDDI", se evidencia que la solicitud no cumple con la condición de cumplimiento de la causal invocada, esto es ejercer la posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010; por lo tanto, el numeral 190.3 del artículo 190° de "el Reglamento" faculta a la "SDDI" a emitir la resolución respectiva declarando la improcedencia de la solicitud y conclusión del procedimiento;

---

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, 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.

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 "Verificar documento digital" o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 488736U408

19. Que, el segundo argumento, "la Asociación", interpone recurso de reconsideración reformulando su petitorio solicitando la compraventa de un área 13 489.32 m2 que forma parte de "el predio";

20. Que, el artículo 219° del "TUO del LPAG", señala que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la imputación y deberá sustentarse en nueva prueba;

21. Que, en tal sentido, Morón Urbina<sup>6</sup> señala: "(. . .) *la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis.*" La exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia;

22. Que, en el presente caso, "la Asociación" debió justificar la revisión del pronunciamiento de la "SDDI" adjuntando nueva prueba basada en un hecho tangible y no evaluado con anterioridad. En tal sentido, la "SDDI" evaluó la documentación presentada emitiendo pronunciamiento sobre cada prueba presentada, según se advierte del décimo considerando de la "Resolución impugnada" evidenciando que "la Asociación" no desvirtúa lo resuelto en la Resolución N° 396-2021/SBN-DGPE-SDDI que la modifique o revoque; no obstante, la "SDDI" reitera que la ocupación del área de 13 489.32 m2 debe ser ejercida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010;

23. Que, sobre el tercer argumento, "la Asociación" señala que la "SDDI" ha emitido pronunciamiento en base a imágenes satelitales del Google earth, concluyendo que la posesión del área de 13,489.32 m2 corresponde al año 2018; sin embargo, precisa que su posesión comprende periodos anteriores al año 2010, por lo que se debe calificar positivamente su petitorio;

24. Que, conforme a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y 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*;

25. Que, por tanto, la "SDDI" se encuentra habilitada, para utilizar lo constatado en las imágenes satelitales, como medios probatorios para rebatir lo señalado por "la Asociación";

26. Que, en ese sentido, conforme a lo evidenciado por las imágenes satelitales históricas del Google Earth y Street view en el Informe Preliminar N° 834-2021/SBN-DGPE, se desprende que "el predio" presenta delimitación física en parte desde el año 2018, quedando demostrado que con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010 "la Asociación" no ejercía posesión conforme a lo prescrito por el numeral 4) del artículo 222° de "el Reglamento";

27. Que, en atención a lo expuesto, de la revisión de la "Resolución impugnada" que desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 0396-2021/SBN-DGPE-SDDI, por no cumplir con el requisito de la presentación de nueva prueba, esta Dirección considera que el análisis realizado por la primera instancia del mencionado recurso es acorde a lo señalado en el artículo 217° del "TUO de la LPAG";

28. 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 ratificar lo señalado en "la Resolución impugnada", declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa, quedando a salvo el derecho de "la Asociación" de presentar una nueva solicitud sobre el área que considere idóneo, adjuntando la documentación adecuada que ampare su pedido de compraventa;

De conformidad con lo previsto por el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "TUO de la LPAG", y;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- Declarar INFUNDADO el recurso de apelación presentado por la ASOCIACIÓN BOCA DE LEÓN Genaro Martín Cuba Alva, contra Resolución N° 0608-2021/SBN-DGPE-SDDI, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.**

**Artículo 2°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.**

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**Visado por:**

**Asesor Legal**

**Firmado por:**



**William De la Vega Villanes**  
**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**