

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN Nº 0079-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 22 de setiembre de 2023

**VISTO:**

El Expediente 347-2023/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN CIVIL SANTA MARIA**, representada por su apoderado, Gustavo Enrique Justo Muñoz (en adelante “la Administrada”), contra la Resolución 0584-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2023, que declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 626 788,26 m<sup>2</sup> (62,68 ha), ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida 13195997 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima, anotado en el SINABIP con CUS 80310 (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 Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra

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

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

el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “la SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, el literal i) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “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 Memorándum 03090-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2023, “la SDDI” remitió el Expediente 347-2023/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 02 de agosto de 2023 (S.I. 20206-2023, folio 34) por “la Administrada” y la Resolución 0584-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2023 (en adelante “la Resolución impugnada”, folio 26), para que sea resuelto en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

#### ***De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada”***

5. Que, mediante escrito presentado el 02 de agosto de 2023 (S.I. 20206-2023, folio 34), “la Administrada” interpone recurso de apelación contra “la Resolución impugnada”, solicitando se revoque la misma y reformándola disponga la continuación del procedimiento de adjudicación en propiedad del predio de 62.68 ha. Conforme a los datos técnicos consignados en el plano y memoria descriptiva, por causal de colindancia sin acceso directo, por cuanto dicho predio colinda con el inmueble de su propiedad.

6. Que, el escrito presentado por “la Administrada” contiene fundamentos de hecho y de derecho, de los cuales los fundamentos décimo tercero, décimo cuarto y décimo quinto, cuestionan “la Resolución impugnada”, alegando lo siguiente:

6.1. “La Administrada” indica que la administración debió proceder conforme a lo establecido en el artículo 189 de “el Reglamento”, solicitándole la reformulación del pedido en relación al área que recae sobre bien de dominio público (7 096.08 m<sup>2</sup>, 1.13% de “el predio”) la cual se superpone con el Área de Conservación Regional del Sistema de Lomas de Lima - Lomas de Villa María establecido por Decreto Supremo 011-2019-MINAM, administrada por la MML, desmembrándola y continuar la evaluación con el área restante (619 692.18 m<sup>2</sup>, 98.87%) denominada “área disponible”, concediéndole un plazo no mayor de diez (10) días que podrían ser prorrogados por el mismo plazo para reformular el área solicitada, vencido dicho plazo y su eventual prórroga sin que se subsanen las observaciones recién la entidad podría declarar la inadmisibilidad de su solicitud y no como ha procedido arbitrariamente al declararla improcedente de plano (fundamento décimo tercero).

6.2. “La Administrada” señala que la administración debió proceder conforme a lo establecido en el artículo 95 de “el Reglamento” teniendo en cuenta que el hecho que exista procesos judiciales y/o administrativos que afectan al predio solicitado, no limita la aprobación del acto de disposición a su favor, pues solo bastaba que dicha circunstancia se le hiciera conocer al momento de aprobarse la compraventa directa, lo cual debe constar en la resolución que la aprueba, en la minuta y escritura pública, máxime si no existe medida cautelar de no innovar en el mencionado proceso y no como ha procedido la administración arbitrariamente al declarar su solicitud improcedente de plano (fundamento décimo cuarto).

6.3. “La Administrada” manifiesta que la administración arriba a la conclusión de que no se configura la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada, ya que, el área disponible tiene acceso directo a través de trochas carrozables según imagen de Google Earth de fecha 17 de noviembre de 2022, lo cual constituye una información antitécnica e ilegal, pues la administración debe determinar los predios inscritos y sus colindancias en función a la información que brinda la SUNARP, no así por otros medios carentes de regulación técnico legal, como lo es, imágenes de Google Earth, entonces conforme a la información que brinda Registros Públicos se cumple con lo establecido por el artículo 222 de “el Reglamento”, esto es, que el predio no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de su propiedad (fundamento décimo quinto).

7. Que, respecto al fundamento primero del escrito de apelación, es un resumen de los hechos y parte de “la Resolución impugnada”. Los fundamentos tercero, cuarto, quinto, sexto, sétimo, octavo, noveno, décimo, décimo primero y décimo segundo, se remiten a citar la normativa pertinente, en tanto, refieren a Principios del “TUO de la LPAG”, “TUO de la Ley” y “el Reglamento”. Respecto al fundamento segundo, “la Administrada”, solicita se revoque “la Resolución impugnada”, reformándola y se disponga la continuación del procedimiento de venta directa.

8. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada”, una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la Resolución impugnada”. Ahora bien, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

8.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

8.2. El artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna

para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

8.3. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: a) Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del “TUO de la LPAG”; y b) respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1 del artículo 145 del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que el 03 de agosto de 2023, la Unidad de Trámite Documentario notificó “la Resolución impugnada” al correo electrónico [ffmbelaundellosa@gmail.com](mailto:ffmbelaundellosa@gmail.com); sin embargo, “el Administrado” no brindó acuse de recibo. Asimismo, se advierte que se encuentra en trámite la notificación de “la Resolución impugnada” vía courier. No obstante, “el Administrado” presentó el 02 de agosto de 2023 su recurso de apelación (S.I. 20206-2023, folio 34).

9. Que, dicho lo expuesto, y conforme a lo señalado en el numeral 27.2 del artículo 27<sup>3</sup> del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificada a “la Administrada” el 02 de agosto de 2023, por consecuencia, se tiene que presentó su recurso de apelación dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

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

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

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

¿Cumple “la Administrada” con el presupuesto de la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada?

### **Descripción de los hechos**

12. Que, “la SDDI” evaluó el escrito presentado el 19 de marzo de 2023 (S.I. 06737-2023, folios 01 al 13), que contiene la solicitud de venta directa de “el predio” presentada por “la Administrada”.

---

<sup>3</sup> Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas  
“(…)”

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

**13.** Que, mediante Informe Preliminar 00627-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2023 (folio 14), complementado con el Informe de Brigada 00604-023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2023 (folio 21) y el Informe Técnico Legal 0680-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de junio de 2023 (folio 24), “la SDDI” realizó el diagnóstico de la solicitud de venta directa, concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **1)** forma parte de otro de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida 13195997 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima y anotado en el registro SINABIP con CUS 80310; **2)** se superpone con el Área de Conservación Regional Sistemas de Lomas de Lima - Lomas de Villa María (Código ACR23), creada por D.S. 011-2019-MINAM, en un área de 7 096,08 m<sup>2</sup> (1,13%).

**14.** Que, en ese sentido la “SDDI” continuó con la evaluación del área restante de 1 619 692,18 m<sup>2</sup> (98,87%), denominada “área disponible”, concluyéndose lo siguiente: **1)** recae sobre un ámbito de mayor extensión incorporado al Portafolio de Predios del Estado con Código 38-2022, hasta el nivel de titularidad sin propuesta para subasta pública; **2)** recae sobre un área de mayor extensión objeto de un proceso judicial no concluido que obra en el Legajo 064-2022, en materia legal de impugnación de Resolución Administrativa; **3)** se superpone con quebradas sin nombre, de las que no se cuenta con información sobre fajas marginales, por lo que, de considerarse necesario, se recomienda realizar la consulta a la entidad competente; **4)** recae sobre zonificación Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), según el Plano de Zonificación del distrito de La Molina - Ordenanza 620-MML de febrero 2023 aprobado mediante Ordenanza 1144-MML del 08.05.08 publicada el 18.05.08; **5)** se descarta que se encuentre afectado por solicitudes de ingreso pendientes o en trámite, ni por monumentos arqueológicos Prehispánicos - CIRAS, líneas de transmisión eléctrica de media ni alta tensión, concesiones mineras ni comunidades campesinas; **6)** sobre la causal de colindancia sin acceso directo, “la Administrada” acredita propiedad el terreno inscrito en la Partida 11663099 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX - Sede Lima, terreno que colinda con el “área disponible”; **7)** tiene acceso directo a través de trochas carrozables que existen desde aproximadamente el año 2014, que lo conectan con otros distritos y a su vez se conectan a una red vial mayor, los que se consideran accesos directos.

**15.** Que, por las razones expuestas “la SDDI” emitió “la Resolución impugnada” (folio 26), declarando improcedente la solicitud de venta directa de “la Administrada”, por no configurarse la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada.

**16.** Que, “la Administrada” interpuso recurso de apelación contra “la Resolución impugnada” (folio 26), con escrito presentado el 02 de agosto de 2023 (S.I. 20206-2023, folio 34).

### ***Respecto a los argumentos de “la Administrada”***

**17.** Argumento que obra en el numeral 6.1.: “La Administrada” indica que la administración debió proceder conforme a lo establecido en el artículo 189 de “el Reglamento”, solicitándole la reformulación del pedido en relación al área que recae sobre bien de dominio público (7 096.08 m<sup>2</sup>, 1.13% de “el predio”) la cual se superpone con el Área de Conservación Regional del Sistema de Lomas de Lima - Lomas de Villa

María establecido por Decreto Supremo 011-2019-MINAM, administrada por la MML, desmembrándola y continuar la evaluación con el área restante (619 692.18 m<sup>2</sup>, 98.87%) denominada “área disponible”, concediéndole un plazo no mayor de diez (10) días que podrían ser prorrogados por el mismo plazo para reformular el área solicitada, vencido dicho plazo y su eventual prórroga sin que se subsanen las observaciones recién la entidad podría declarar la inadmisibilidad de su solicitud y no como ha procedido arbitrariamente al declararla improcedente de plano.

**18.** Que, el numeral 1, artículo 222 de “el Reglamento”, en concordancia con el numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales” (en adelante “la Directiva”), señala como causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal, entre otras, la de **colindancia sin acceso directo**, esto es, cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

**19.** Que, de acuerdo al subnumeral 1, numeral 6.2 de “la Directiva” para acreditar la causal de compraventa por colindancia sin acceso directo, se debe presentar copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad de el/la solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.

**20.** Que, conforme se ha señalado en los considerandos 13 y 14, “la SDDI” evaluó “el predio” concluyendo que éste se superpone en un área de 7 096,08 m<sup>2</sup> (1,13%) con el Área de Conservación Regional Sistemas de Lomas de Lima - Lomas de Villa María, y continuando con la evaluación del área restante de “el predio” denominándola “área disponible” (1 619 692,18 m<sup>2</sup>, 98,87%), se evidenció que éste cuenta con otros accesos constituidos por trochas carrozables que existen desde aproximadamente el año 2014, que lo conectan con otros distritos y que a su vez se conectan a una red vial mayor, los que se consideran accesos directos; por lo que no hay necesidad de replantear el área de “el predio”, ya que no se configura la causal de venta directa invocada; razón por la cual, debe denegarse este primer argumento.

**21.** Argumento que obra en el numeral 6.2.: “La Administrada” señala que la administración debió proceder conforme a lo establecido en el artículo 95 de “el Reglamento” teniendo en cuenta que el hecho que exista procesos judiciales y/o administrativos que afectan al predio solicitado, no limita la aprobación del acto de disposición a su favor, pues solo bastaba que dicha circunstancia se le hiciera conocer al momento de aprobarse la compraventa directa, lo cual debe constar en la resolución que la aprueba, en la minuta y escritura pública, máxime si no existe medida cautelar de no innovar en el mencionado proceso y no como ha procedido la administración arbitrariamente al declarar su solicitud improcedente de plano.

**22.** Que, conforme a los numerales 95.1 y 95.2, artículo 95 de “el Reglamento” la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad. No siendo ello aplicable,

en lo referente a los procesos judiciales, cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como, cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del “TUO de la LPAG”.

**23.** Que, en efecto la norma anteriormente glosada faculta a “la SBN” a realizar una venta directa de un predio estatal aun cuando sobre este recaiga un proceso judicial, siempre y cuando no exista una medida cautelar de no innovar, hecho que sucede en el caso de autos; sin embargo, no se cumple con el presupuesto de la causal invocada, esto es, no contar con acceso directo; por tanto, debe desestimarse este segundo argumento.

**24.** Argumento que obra en el numeral 6.3.: “La Administrada” manifiesta que la administración arriba a la conclusión de que no se configura la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada, ya que, el área disponible tiene acceso directo a través de trochas carrozables según imagen de Google Earth de fecha 17 de noviembre de 2022, lo cual constituye una información antitécnica e ilegal, pues la administración debe determinar los predios inscritos y sus colindancias en función a la información que brinda la SUNARP, no así por otros medios carentes de regulación técnico legal, como lo es, imágenes de Google Earth, entonces conforme a la información que brinda Registros Públicos se cumple con lo establecido por el artículo 222 de “el Reglamento”, esto es, que el predio no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de su propiedad.

**25.** Que, respecto a este argumento debe tenerse en consideración que el procedimiento de venta directa constituye una modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en el “Reglamento”<sup>4</sup>, por ello deben concurrir todos los elementos que en la norma que se exijan, el incumplimiento de uno acarrearía la denegatoria del pedido, en ese orden de ideas el objetivo de emplear el uso de la tecnología para extraer imágenes satelitales en base al artículo 2 de la Resolución 006-2021/SBN<sup>5</sup> está guiado en identificar y corroborar la posesión del predio.

**26.** Que, el uso del Google Earth, no solo proyecta un globo terráqueo, sino que está basado en fotografías aéreas e imágenes sobre las áreas que se desea visualizar, siendo la herramienta que extrae imágenes del satélite que orbita en torno al planeta, el cual está destinado a tomar fotos de la tierra y con ello aumentar la calidad y precisión de los mapas y servicios cartográficos, por lo cual las imágenes son instantáneas tomadas en el transcurso de días, meses y años.

---

<sup>4</sup> Artículo 221.- Procedimiento de aprobación de compraventa directa

“221.1 Por excepción, se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas), siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Reglamento.  
(...)”

<sup>5</sup> Artículo 2.- De las inspecciones técnicas en procedimientos administrativos

Dispóngase que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, mientras dure la Emergencia Sanitaria, 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.

Lo antes dispuesto no será aplicable a los procedimientos en los cuales la inspección técnica haya sido prevista por una disposición aprobada mediante decreto supremo o norma de mayor jerarquía.

**27.** Que, siendo así, dichos usos se encuentran permitidos conforme a la Resolución mencionada en el considerando 25, y pueden ser utilizados en las etapas de evaluación formal del pedido, como ha sucedido en el presente caso, demostrándose que “el área disponible” de “el predio” cuenta con acceso directo. Por tanto, habiéndose determinado que no concurre uno de los requisitos de la causal invocada para proceder con la venta directa, queda desvirtuado este tercer argumento.

**28.** Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada” así como confirmar dicha resolución al no existir causal de nulidad en la misma, conforme a los fundamentos expuestos; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 0034-2023/SBN del 09 de agosto de 2023.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **INFUNDADO**, el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN CIVIL SANTA MARIA**, representada por su apoderado, Gustavo Enrique Justo Muñoz, contra la Resolución 0584-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2023; conforme a los fundamentos expuestos y dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR** la Resolución 0584-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2023.

**ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**ARTÍCULO 4°.- DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

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

## **INFORME N° 00402-2023/SBN-DGPE**

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

DE : **GISELLA SARELLA BARRIENTOS REZZA**  
Especialista en Bienes Estatales II

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por la ASOCIACIÓN CIVIL SANTA MARIA

REFERENCIA : a) Memorándum 03090-2023/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. 20206-2023  
c) Expediente 347-2023/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 21 de setiembre de 2023.

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE") el recurso de apelación presentado con escrito del 02 de agosto de 2023 (S.I. 20206-2023), por la **ASOCIACIÓN CIVIL SANTA MARIA** (en adelante "la Administrada"); contra la Resolución 0584-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2023, que declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 626 788,26 m<sup>2</sup> (62,68 ha), ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida 13195997 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotado en el SINABIP con CUS 80310 (en adelante "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

A través del Memorándum 03090-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2023, "la SDDI" remitió el Expediente 347-2023/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 02 de agosto de 2023 (S.I. 20206-2023, folio 34) por "la Administrada" y la Resolución 0584-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2023 (en adelante "la Resolución impugnada", folio 26), para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE".

### **II. ANÁLISIS:**

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

- 2.1. Mediante escrito presentado el 02 de agosto de 2023 (S.I. 20206-2023, folio 34), "la Administrada" interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada", solicitando se revoque la misma y reformándola disponga la continuación del procedimiento de adjudicación en propiedad del predio de 62.68 ha. Conforme a los datos técnicos consignados en el plano y memoria descriptiva, por causal de colindancia sin acceso directo, por cuanto dicho predio colinda con el inmueble de su propiedad.
- 2.2. El escrito presentado por "la Administrada" contiene fundamentos de hecho y de derecho, de los cuales los fundamentos décimo tercero, décimo cuarto y décimo quinto, cuestionan "la Resolución impugnada", alegando lo siguiente:

- 2.2.1. “La Administrada” indica que la administración debió proceder conforme a lo establecido en el artículo 189 de “el Reglamento”, solicitándole la reformulación del pedido en relación al área que recae sobre bien de dominio público (7 096.08 m<sup>2</sup>, 1.13% de “el predio”) la cual se superpone con el Área de Conservación Regional del Sistema de Lomas de Lima - Lomas de Villa María establecido por Decreto Supremo 011-2019-MINAM, administrada por la MML, desmembrándola y continuar la evaluación con el área restante (619 692.18 m<sup>2</sup>, 98.87%) denominada “área disponible”, concediéndole un plazo no mayor de diez (10) días que podrían ser prorrogados por el mismo plazo para reformular el área solicitada, vencido dicho plazo y su eventual prórroga sin que se subsanen las observaciones recién la entidad podría declarar la inadmisibilidad de su solicitud y no como ha procedido arbitrariamente al declararla improcedente de plano (fundamento décimo tercero).
- 2.2.2. “La Administrada” señala que la administración debió proceder conforme a lo establecido en el artículo 95 de “el Reglamento” teniendo en cuenta que el hecho que exista procesos judiciales y/o administrativos que afectan al predio solicitado, no limita la aprobación del acto de disposición a su favor, pues solo bastaba que dicha circunstancia se le hiciera conocer al momento de aprobarse la compraventa directa, lo cual debe constar en la resolución que la aprueba, en la minuta y escritura pública, máxime si no existe medida cautelar de no innovar en el mencionado proceso y no como ha procedido la administración arbitrariamente al declarar su solicitud improcedente de plano (fundamento décimo cuarto).
- 2.2.3. “La Administrada” manifiesta que la administración arriba a la conclusión de que no se configura la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada, ya que, el área disponible tiene acceso directo a través de trochas carrozables según imagen de Google Earth de fecha 17 de noviembre de 2022, lo cual constituye una información antitécnica e ilegal, pues la administración debe determinar los predios inscritos y sus colindancias en función a la información que brinda la SUNARP, no así por otros medios carentes de regulación técnico legal, como lo es, imágenes de Google Earth, entonces conforme a la información que brinda Registros Públicos se cumple con lo establecido por el artículo 222 de “el Reglamento”, esto es, que el predio no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de su propiedad (fundamento décimo quinto).
- 2.3. Respecto al fundamento primero del escrito de apelación, es un resumen de los hechos y parte de “la Resolución impugnada”. Los fundamentos tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno, décimo, décimo primero y décimo segundo, se remiten a citar la normativa pertinente, en tanto, refieren a Principios del “TUO de la LPAG”, “TUO de la Ley” y “el Reglamento”. Respecto al fundamento segundo, “la Administrada”, solicita se revoque “la Resolución impugnada”, reformándola y se disponga la continuación del procedimiento de venta directa.
- 2.4. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada”, una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la Resolución impugnada”. Ahora bien, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:
- 2.4.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con



Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

2.4.2. El artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

2.4.3. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: a) Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del “TUO de la LPAG”; y b) respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1 del artículo 145 del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que el 03 de agosto de 2023, la Unidad de Trámite Documentario notificó “la Resolución impugnada” al correo electrónico [ffmbelaundellosa@gmail.com](mailto:ffmbelaundellosa@gmail.com); sin embargo, “el Administrado” no brindó acuse de recibo. Asimismo, se advierte que se encuentra en trámite la notificación de “la Resolución impugnada” vía courier. No obstante, “el Administrado” presentó el 02 de agosto de 2023 su recurso de apelación (S.I. 20206-2023, folio 34).

2.5. Dicho lo expuesto, y conforme a lo señalado en el numeral 27.2 del artículo 27<sup>1</sup> del “TUO de la LPAG”, se tiene por bien notificada a “la Administrada” el 02 de agosto de 2023, por consecuencia, se tiene que presentó su recurso de apelación dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

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

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

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

¿Cumple “la Administrada” con el presupuesto de la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada?

<sup>1</sup> Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas  
“(…)”

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



## Descripción de los hechos

- 2.8. “La SDDI” evaluó el escrito presentado el 19 de marzo de 2023 (S.I. 06737-2023, folios 01 al 13), que contiene la solicitud de venta directa de “el predio” presentada por “la Administrada”.
- 2.9. Mediante Informe Preliminar 00627-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2023 (folio 14), complementado con el Informe de Brigada 00604-023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2023 (folio 21) y el Informe Técnico Legal 0680-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de junio de 2023 (folio 24), “la SDDI” realizó el diagnóstico de la solicitud de venta directa, concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: **1)** forma parte de otro de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida 13195997 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX-Sede Lima y anotado en el registro SINABIP con CUS 80310; **2)** se superpone con el Área de Conservación Regional Sistemas de Lomas de Lima - Lomas de Villa María (Código ACR23), creada por D.S. 011-2019-MINAM, en un área de 7 096,08 m<sup>2</sup> (1,13%).
- 2.10. En ese sentido la “SDDI” continuó con la evaluación del área restante de 1 619 692,18 m<sup>2</sup> (98,87%), denominada “área disponible”, concluyéndose lo siguiente: **1)** recae sobre un ámbito de mayor extensión incorporado al Portafolio de Predios del Estado con Código 38-2022, hasta el nivel de titularidad sin propuesta para subasta pública; **2)** recae sobre un área de mayor extensión objeto de un proceso judicial no concluido que obra en el Legajo 064-2022, en materia legal de impugnación de Resolución Administrativa; **3)** se superpone con quebradas sin nombre, de las que no se cuenta con información sobre fajas marginales, por lo que, de considerarse necesario, se recomienda realizar la consulta a la entidad competente; **4)** recae sobre zonificación Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), según el Plano de Zonificación del distrito de La Molina - Ordenanza 620-MML de febrero 2023 aprobado mediante Ordenanza 1144-MML del 08.05.08 publicada el 18.05.08; **5)** se descarta que se encuentre afectado por solicitudes de ingreso pendientes o en trámite, ni por monumentos arqueológicos Prehispánicos - CIRAS, líneas de transmisión eléctrica de media ni alta tensión, concesiones mineras ni comunidades campesinas; **6)** sobre la causal de colindancia sin acceso directo, “la Administrada” acredita propiedad el terreno inscrito en la Partida 11663099 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX - Sede Lima, terreno que colinda con el “área disponible”; **7)** tiene acceso directo a través de trochas carrozables que existen desde aproximadamente el año 2014, que lo conectan con otros distritos y a su vez se conectan a una red vial mayor, los que se consideran accesos directos.
- 2.11. Por las razones expuestas “la SDDI” emitió “la Resolución impugnada” (folio 26), declarando improcedente la solicitud de venta directa de “la Administrada”, por no configurarse la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada.
- 2.12. “La Administrada” interpuso recurso de apelación contra “la Resolución impugnada” (folio 26), con escrito presentado el 02 de agosto de 2023 (S.I. 20206-2023, folio 34)

## Análisis del recurso de apelación de “la Administrada”

- 2.13. Respecto al argumento del numeral 2.2.1.- “La Administrada” indica que la administración debió proceder conforme a lo establecido en el artículo 189 de “el Reglamento”, solicitándole la reformulación del pedido en relación al área que recae sobre bien de dominio público (7 096.08 m<sup>2</sup>, 1.13% de “el predio”) la cual se superpone con el Área de Conservación Regional del Sistema de Lomas de Lima - Lomas de Villa María establecido por Decreto Supremo 011-2019-MINAM,

administrada por la MML, desmembrándola y continuar la evaluación con el área restante (619 692.18 m<sup>2</sup>, 98.87%) denominada “área disponible”, concediéndole un plazo no mayor de diez (10) días que podrían ser prorrogados por el mismo plazo para reformular el área solicitada, vencido dicho plazo y su eventual prórroga sin que se subsanen las observaciones recién la entidad podría declarar la inadmisibilidad de su solicitud y no como ha procedido arbitrariamente al declararla improcedente de plano.

- 2.14. El numeral 1, artículo 222 de “el Reglamento”, en concordancia con el numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales” (en adelante “la Directiva”), señala como causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal, entre otras, la de **colindancia sin acceso directo**, esto es, cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
- 2.15. De acuerdo al subnumeral 1, numeral 6.2 de “la Directiva” para acreditar la causal de compraventa por colindancia sin acceso directo, se debe presentar copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad de el/la solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.
- 2.16. Conforme se ha señalado en los numerales 2.9. y 2.10., “la SDDI” evaluó “el predio” concluyendo que éste se superpone en un área de 7 096,08 m<sup>2</sup> (1,13%) con el Área de Conservación Regional Sistemas de Lomas de Lima - Lomas de Villa María, y continuando con la evaluación del área restante de “el predio” denominándola “área disponible” (1 619 692,18 m<sup>2</sup>, 98,87%), se evidenció que éste cuenta con otros accesos constituidos por trochas carrozables que existen desde aproximadamente el año 2014, que lo conectan con otros distritos y que a su vez se conectan a una red vial mayor, los que se consideran accesos directos; por lo que no hay necesidad de replantear el área de “el predio”, ya que no se configura la causal de venta directa invocada; razón por la cual, debe denegarse este primer argumento.
- 2.17. Respecto al argumento del numeral 2.2.2.- “La Administrada” señala que la administración debió proceder conforme a lo establecido en el artículo 95 de “el Reglamento” teniendo en cuenta que el hecho que exista procesos judiciales y/o administrativos que afectan al predio solicitado, no limita la aprobación del acto de disposición a su favor, pues solo bastaba que dicha circunstancia se le hiciera conocer al momento de aprobarse la compraventa directa, lo cual debe constar en la resolución que la aprueba, en la minuta y escritura pública, máxime si no existe medida cautelar de no innovar en el mencionado proceso y no como ha procedido la administración arbitrariamente al declarar su solicitud improcedente de plano.
- 2.18. Conforme a los numerales 95.1 y 95.2, artículo 95 de “el Reglamento” la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad. No siendo ello aplicable, en lo referente a los procesos judiciales, cuanto exista medida cautelar de no innovar; así como, cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del “TUO de la LPAG”.



- 2.19. En efecto la norma anteriormente glosada faculta a “la SBN” a realizar una venta directa de un predio estatal aun cuando sobre este recaiga un proceso judicial, siempre y cuando no exista una medida cautelar de no innovar, hecho que sucede en el caso de autos; sin embargo, no se cumple con el presupuesto de la causal invocada, esto es, no contar con acceso directo; por tanto, debe desestimarse este segundo argumento.
- 2.20. Respecto al argumento del numeral 2.2.3.- “La Administrada” manifiesta que la administración arriba a la conclusión de que no se configura la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada, ya que, el área disponible tiene acceso directo a través de trochas carrozables según imagen de Google Earth de fecha 17 de noviembre de 2022, lo cual constituye una información antitécnica e ilegal, pues la administración debe determinar los predios inscritos y sus colindancias en función a la información que brinda la SUNARP, no así por otros medios carentes de regulación técnico legal, como lo es, imágenes de Google Earth, entonces conforme a la información que brinda Registros Públicos se cumple con lo establecido por el artículo 222 de “el Reglamento”, esto es, que el predio no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de su propiedad.
- 2.21. Respecto a este argumento debe tenerse en consideración que el procedimiento de venta directa constituye una modalidad excepcional de transferencia conforme a lo establecido en el “Reglamento”<sup>2</sup>, por ello deben concurrir todos los elementos que en la norma que se exijan, el incumplimiento de uno acarrearía la denegatoria del pedido, en ese orden de ideas el objetivo de emplear el uso de la tecnología para extraer imágenes satelitales en base al artículo 2 de la Resolución 006-2021/SBN<sup>3</sup> está guiado en identificar y corroborar la posesión del predio.
- 2.22. El uso del Google Earth, no solo proyecta un globo terráqueo, sino que está basado en fotografías aéreas e imágenes sobre las áreas que se desea visualizar, siendo la herramienta que extrae imágenes del satélite que orbita en torno al planeta, el cual está destinado a tomar fotos de la tierra y con ello aumentar la calidad y precisión de los mapas y servicios cartográficos, por lo cual las imágenes son instantáneas tomadas en el transcurso de días, meses y años.
- 2.23. Siendo así, dichos usos se encuentran permitidos conforme a la Resolución mencionada en el considerando 25, y pueden ser utilizados en las etapas de evaluación formal del pedido, como ha sucedido en el presente caso, demostrándose que “el área disponible” de “el predio” cuenta con acceso directo. Por tanto, habiéndose determinado que no concurre uno de los requisitos de la causal invocada para proceder con la venta directa, queda desvirtuado este tercer argumento.
- 2.24. En ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada” así como confirmar dicha resolución al no existir causal de nulidad en la misma, conforme a los fundamentos expuestos; dándose por agotada la vía administrativa.

<sup>2</sup> Artículo 221.- Procedimiento de aprobación de compraventa directa

“221.1 Por excepción, se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas), siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Reglamento.  
(...)”

<sup>3</sup> Artículo 2.- De las inspecciones técnicas en procedimientos administrativos

Dispóngase que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, mientras dure la Emergencia Sanitaria, 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.

Lo antes dispuesto no será aplicable a los procedimientos en los cuales la inspección técnica haya sido prevista por una disposición aprobada



### III. **CONCLUSION:**

Por las razones antes expuestas, en opinión de la suscrita, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN CIVIL SANTA MARIA**, representada por su apoderado, Gustavo Enrique Justo Muñoz, contra la Resolución 0584-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2023; dándose por agotada la vía administrativa.

### IV. **RECOMENDACIONES:**

- 4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).
- 4.3. **CONFIRMAR** la Resolución 0584-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2023.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
BARRIENTOS REZZA Gisella Sarella FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 22/09/2023 09:18:43-0500

**Firmado por**  
**Gisella Sarella Barrientos Rezza**  
**Especialista en Bienes Estatales II**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

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

 Firmado digitalmente por:  
ROJAS ALVARADO Oswaldo Manolo FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 22/09/2023 09:37:03-0500

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

P.O.I. 15.1.2