

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0090-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 17 de octubre de 2023

**VISTO:**

El Expediente 609-2023/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN “CASA HUERTA EL NÍNIVE”**, representada por su presidente, Lucas Salvatierra Mendoza, contra la Resolución 716-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2023, que declaró improcedente la solicitud de compraventa directa del predio de 7,54175 ha (75 417,47 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la 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 51 y 52 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 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

<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.

Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de “la SBN”.

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

4. Que, a través del Memorándum 03653-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2023, “la SDDI” remitió el Expediente 609-2023/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 13 de septiembre de 2023 (S.I. 24937-2023, folio 183) por la **ASOCIACIÓN “CASA HUERTA EL NÍNIVE”**, representada por su presidente, Lucas Salvatierra Mendoza, contra la Resolución 716-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2023 (en adelante, “la Resolución impugnada”, a folio 175), que declaró inadmisibles la solicitud de compraventa directa de “el predio”, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

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

5. Que, mediante escrito presentado el 13 de septiembre de 2023 (S.I. 24937-2023, a folio 183), “la Administrada” solicita la nulidad de “la Resolución impugnada” y se disponga la compraventa directa de “el predio”. Adjunta: **1)** Certificado de vigencia de poder a favor del Presidente de “la Administrada”, conforme al Registro de Personas Jurídicas. Libro de Asociaciones, del 27 de agosto de 2023 (folio 192); **2)** copia DNI del Presidente de “la Administrada” (folio 194); **3)** “la Resolución impugnada” (folio 195); **4)** Carta 0078-2023-MIDAGRI-SG/OGA del 6 de marzo de 2023 (folio 199); **5)** Certificado de búsqueda catastral del 18 de marzo de 1999, emitido por la Oficina Registral Lima – Callao (folio 201); **6)** Ficha registral 149507, que forma parte de la partida registral 45189759 del Registro de Propiedad Inmueble (folios 203 a 205); **7)** Certificado catastral del 9 de noviembre de 2001, emitido por la Oficina Registral de Lima – Callao (folio 206); y **8)** Memoria descriptiva y plano de los predios denominados “Pariachi” y “Huascata” que forma parte de la copia del título archivado 010400 (folios 219 y 328).

6. Que, el escrito presentado por “la Administrada” contiene fundamentos de hecho narran los antecedentes al recurso de apelación (subnumerales 1 al 6, del numeral III) y de derecho (literales a al h del numeral IV), los cuales cuestionan “la Resolución impugnada” emitida por “la SDDI”, indicando que se debe declarar la nulidad de “la Resolución impugnada” le causa agravio y le deja en estado de indefensión al declarar improcedente su solicitud, a pesar de cumplir más de veintinueve (29) años de posesión continua y pacífica de “el predio”, el cual se encuentra dentro de otro predio que constituye un bien inscrito a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (en adelante, MIDAGRI), conforme se advierte en la partida registral 45189759 del Registro de Propiedad Inmueble (folios 28 a 36), por tanto, sí cumple con los requisitos y “el predio” es del MIDAGRI, siendo un predio estatal, no de terceros, lo que demuestra que “la SDDI” no evaluó el Certificado de búsqueda catastral del 18 de marzo de 1999,

emitido por la Oficina Registral Lima – Callao (folio 201); la Ficha registral 149507 (folios 203 a 205); Certificado catastral del 9 de noviembre de 2001, emitido por la Oficina Registral de Lima – Callao (folio 206), sustentado en el Informe Técnico 5028-2001-ORLC-GPI-SCAT del 12 de noviembre de 2001, que constituye un documento oficial. Por tanto, “el predio” está registrado a favor del Estado, de la exDirección de Reforma Agraria (hoy MIDAGRI), como puede apreciarse en la Memoria descriptiva del Fundo Pariachi en donde se ubica “el predio” (subnumerales 1 al 6, del numeral III y literales a al h del numeral IV).

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

- 7.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
- 7.2. El artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 7.3. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del “TUO de la LPAG”; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “la Administrada” tomó conocimiento en forma oportuna de “la Resolución impugnada”, porque revisados los actuados administrativos que obran en el Expediente 609-2023/SBNSDDI, se advierte que mediante Notificación 2159-2023/SBN-GG-UTD, la Unidad de Trámite Documentario (UTD) notificó “la Resolución impugnada” a “la Administrada”, quien la recibió el **17 de agosto de 2023** conforme se advierte en el cargo de recepción. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para impugnar se inició el 18 de agosto y culminó el 8 de septiembre de 2023, más aún cuando se considera que en el presente caso fue notificado en forma personal y presencial, aplicándose un (1) día hábil adicional por término de la distancia, de acuerdo a lo establecido en el “Reglamento de plazos de término de la distancia” y “Cuadro general de términos de la distancia”, aprobados por Resolución Administrativa 288-2015-CE-PJ del 16 de septiembre de 2015, publicada en

el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2015. Adicionalmente, corresponde indicar que son improrrogables los plazos fijados por norma expresa, de conformidad con el numeral 1 del artículo 147 del mismo cuerpo normativo. Es decir, el plazo para impugnar concluyó el 11 de septiembre de 2023.

- 7.4. En consecuencia, “la Administrada” presentó su recurso de apelación el 13 de septiembre de 2023 (S.I. 24937-2023, a folio 183), es decir, fuera del plazo legal previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG” para impugnar los actos administrativos, adquiriendo “la Resolución impugnada” el carácter de acto firme de acuerdo a lo establecido en el artículo 222 del “TUO de la LPAG”, que señala *“una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho de articularlos quedando firme el acto”*.

8. Que, por tanto, “la Administrada” ha incumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose declarar improcedente el recurso de apelación interpuesto contra “la Resolución impugnada”, debido a su presentación extemporánea; resultando innecesario pronunciarse respecto a los argumentos y medios probatorios presentados por “la Administrada”; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **ASOCIACIÓN “CASA HUERTA EL NÍNIVE”**, representada por su presidente, Lucas Salvatierra Mendoza, contra la Resolución 716-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2023; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**ARTÍCULO 3°.- 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**

**Firmado por:**

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

## **INFORME N° 00442-2023/SBN-DGPE**

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

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

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por Asociación "Casa Huerta El Nínive"

EI a) Memorándum 03653-2023/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. 24937-2023  
c) Expediente 609-2023/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 16 de octubre de 2023

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación contenido en el escrito presentado el 18 de septiembre de 2023 (S.I. 24937-2023, a folio 183), por la **ASOCIACIÓN "CASA HUERTA EL NÍNIVE"**, representada por su presidente, Lucas Salvatierra Mendoza, contra la Resolución 716-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2023, que declaró improcedente la solicitud de compraventa directa del predio de 7,54175 ha (75 417,47 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

A través del Memorándum 03653-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2023, "la SDDI" remitió el Expediente 609-2023/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 13 de septiembre de 2023 (S.I. 24937-2023, folio 183) por la **ASOCIACIÓN "CASA HUERTA EL NÍNIVE"**, representada por su presidente, Lucas Salvatierra Mendoza, contra la Resolución 716-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2023 (en adelante, "la Resolución impugnada", a folio 175), que declaró inadmisibile la solicitud de compraventa directa de "el predio", para que sea resuelto en grado de apelación por parte de "la DGPE".

### **II. ANÁLISIS:**

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

- 2.1. Mediante escrito presentado el 13 de septiembre de 2023 (S.I. 24937-2023, a folio 183), "la Administrada" solicita la nulidad de "la Resolución impugnada" y se disponga la compraventa directa de "el predio". Adjunta: **1)** Certificado de vigencia de poder a favor del Presidente de "la Administrada", conforme al Registro de Personas Jurídicas. Libro de Asociaciones, del 27 de agosto de 2023 (folio 192); **2)** copia DNI del Presidente de "la Administrada" (folio 194); **3)** "la Resolución impugnada" (folio 195); **4)** Carta 0078-2023-MIDAGRI-SG/OGA del 6 de marzo de 2023 (folio 199); **5)** Certificado de búsqueda catastral del 18 de marzo de 1999, emitido por la Oficina Registral Lima – Callao (folio 201); **6)** Ficha registral 149507, que forma parte de la partida registral 45189759 del Registro de Propiedad Inmueble (folios 203 a 205); **7)** Certificado catastral del 9 de noviembre de 2001

emitido por la Oficina Registral de Lima – Callao (folio 206); y **8)** Memoria descriptiva y plano de los predios denominados “Pariachi” y “Huascata” que forma parte de la copia del título archivado 010400 (folios 219 y 328).

- 2.2. El escrito presentado por “la Administrada” contiene fundamentos de hecho narran los antecedentes al recurso de apelación (subnumerales 1 al 6, del numeral III) y de derecho (literales a al h del numeral IV), los cuales cuestionan “la Resolución impugnada” emitida por “la SDDI”, indicando que se debe declarar la nulidad de “la Resolución impugnada” le causa agravio y le deja en estado de indefensión al declarar improcedente su solicitud, a pesar de cumplir más de veintinueve (29) años de posesión continua y pacífica de “el predio”, el cual se encuentra dentro de otro predio que constituye un bien inscrito a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (en adelante, MIDAGRI), conforme se advierte en la partida registral 45189759 del Registro de Propiedad Inmueble (folios 28 a 36), por tanto, sí cumple con los requisitos y “el predio” es del MIDAGRI, siendo un predio estatal, no de terceros, lo que demuestra que “la SDDI” no evaluó el Certificado de búsqueda catastral del 18 de marzo de 1999, emitido por la Oficina Registral Lima – Callao (folio 201); la Ficha registral 149507 (folios 203 a 205); Certificado catastral del 9 de noviembre de 2001, emitido por la Oficina Registral de Lima – Callao (folio 206), sustentado en el Informe Técnico 5028-2001-ORLC-GPI-SCAT del 12 de noviembre de 2001, que constituye un documento oficial. Por tanto, “el predio” está registrado a favor del Estado, de la exDirección de Reforma Agraria (hoy MIDAGRI), como puede apreciarse en la Memoria descriptiva del Fundo Pariachi en donde se ubica “el predio” (subnumerales 1 al 6, del numeral III y literales a al h del numeral IV).
- 2.3. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:
  - 2.3.1. El numeral 120.1 del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado por Ley 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
  - 2.3.2. El artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el 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.
  - 2.3.3. De la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** Cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del “TUO de la LPAG”; y **b)** respecto a si el escrito fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; según lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”; debe señalarse que “la Administrada” tomó conocimiento en forma oportuna de “la Resolución impugnada” porque revisó los actuarios administrativos que obran en

el Expediente 609-2023/SBNSDDI, se advierte que mediante Notificación 2159-2023/SBN-GG-UTD, la Unidad de Trámite Documentario (UTD) notificó "la Resolución impugnada" a "la Administrada", quien la recibió el **17 de agosto de 2023** conforme se advierte en el cargo de recepción. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles para impugnar se inició el 18 de agosto y culminó el 8 de septiembre de 2023, más aún cuando se considera que en el presente caso fue notificado en forma personal y presencial, aplicándose un (1) día hábil adicional por término de la distancia, de acuerdo a lo establecido en el "Reglamento de plazos de término de la distancia" y "Cuadro general de términos de la distancia", aprobados por Resolución Administrativa 288-2015-CE-PJ del 16 de septiembre de 2015, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 17 de noviembre de 2015. Adicionalmente, corresponde indicar que son improrrogables los plazos fijados por norma expresa, de conformidad con el numeral 1 del artículo 147 del mismo cuerpo normativo. Es decir, el plazo para impugnar concluyó el 11 de septiembre de 2023.

2.3.4. En consecuencia, "la Administrada" presentó su recurso de apelación el 13 de septiembre de 2023 (S.I. 24937-2023, a folio 183), es decir, fuera del plazo legal previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del "TUO de la LPAG" para impugnar los actos administrativos, adquiriendo "la Resolución impugnada" el carácter de acto firme de acuerdo a lo establecido en el artículo 222 del "TUO de la LPAG", que señala *"una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho de articularlos quedando firme el acto"*.

2.4. Por tanto, "la Administrada" ha incumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose declarar improcedente el recurso de apelación interpuesto contra "la Resolución impugnada", debido a su presentación extemporánea; resultando innecesario pronunciarse respecto a los argumentos y medios probatorios presentados por "la Administrada"; dándose por agotada la vía administrativa.

### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **ASOCIACIÓN "CASA HUERTA EL NÍNIVE"**, representada por su presidente, Lucas Salvatierra Mendoza, contra la Resolución 716-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2023; conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, 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)).

Atentamente,

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

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

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

P.O.I. 15.2.2

