



## **RESOLUCIÓN Nº**

### **0076-2024/SBN-DGPE**

San Isidro, 24 de julio de 2024

**VISTO:**

El **Expediente 1319-2023/SBNSDDI**, que contiene el **RECURSO DE APELACIÓN** presentado por **ROBERTO PEDRO LA CHIRA ANGULO**, contra la Resolución 0382-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2024, que resolvió desestimar el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución 0163-2024/SBNDGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024, que declaró improcedente la solicitud de venta directa del área de 400 000,00 m<sup>2</sup> equivalente a 40 has ubicado en el sector Huacan, distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la SBN”); 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 50<sup>o</sup> y 51<sup>o</sup> del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN;

3. Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de

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

los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 1656-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **ROBERTO PEDRO LA CHIRA ANGULO** (en adelante “el administrado”) contra la Resolución 0382-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2024, que resolvió desestimar el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución 0163-2024/SBNDGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024; asimismo, remitió el Expediente 1319-2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo con 127 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

#### **De la calificación formal del recurso de apelación**

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 10 de junio de 2024 [(S.I.15847-2024), folio 117], “el administrado” cuestiona la Resolución 0382-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2024 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 110], y solicita se continúe con el trámite a fin de adquirir “el predio”, bajo los argumentos que se detallan a continuación:

5.1. Menciona que, el procedimiento de compra directa regulado en el artículo 218 de “el Reglamento”, refiere que los predios de dominio privado estatal, por excepción pueden ser objeto de compra-venta directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas; asimismo, menciona el artículo 222, 100 y 123 de “el Reglamento”, así como la Directiva DIR 0002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compra venta directa de predios estatales” aprobado con Resolución 002-2022/SBN;

Por lo tanto, señala ampararse en la Resolución 002-2022/SBN, alegando que cumple con las siguientes causales: i) Acta de comparecencia emitida por el juez de Paz del distrito de Santa María del 06.03.2008, ii) Acta de diligencia emitido por el Juez de Paz del distrito de Santa María del 06.03.2008, iii) Formato de declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2022 (HR-PR) y 2023 (PR-HR); iv) Boleta de pago de tributos emitido el 30.06.2022, v) Acta de Ingreso como asociado a la “Asociación de Campesinos PUKA JIRKA-HUACAN de 07.04.2016;

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

7. Que, de acuerdo a lo indicado, respecto de la calificación formal, se tiene lo siguiente:

7.1 El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup>(en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

<sup>3</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial. Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 318614T409

**7.2** Asimismo, el artículo 220° del “TUO de la LPAG” establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

### **Legitimidad**

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

**7.4** Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 10 de junio de 2024 (S.I. 15847-2024) “el administrado” interpuso recurso de reconsideración en contra de la Resolución 0163-2024/SBNDGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024, el cual fue desestimado mediante la “Resolución impugnada”. En tal sentido, “el administrado” se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado contenido en “Resolución Impugnada” que desestima su petición;

### **Plazo**

**7.5** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218° concordado con el numeral 145.1) del artículo 145° del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;

**7.6** Se debe precisar que, de la revisión del expediente se advierte que la “Resolución impugnada” fue notificada a “el administrado” el 14 de junio de 2024, según se verifica del cargo de recepción (Correspondencia - Cargo 10198-2024/SBN-GG-UTD). No obstante, se advierte que “la administrada” presentó el recurso de apelación el 10 de junio de 2024 (S.I. 15847-2024). Por lo tanto, “la administrada” tomó conocimiento de la “Resolución impugnada” por lo que corresponde aplicar el saneamiento de notificación defectuosa conforme a lo establecido en el numeral 27.2<sup>4</sup>) del artículo 27° del “TUO de la LPAG” y se tiene por bien notificado; en consecuencia se considera que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”;

**7.8** En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140° y 221° del “TUO de la LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo descrito y al numeral 217.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”;

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

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

---

<sup>4</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.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:

318614T409

Determinar si “la SDDI” ha evaluado correctamente el pedido de venta directa solicitado por “el administrado”

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

**9.** Que, mediante escrito presentado el 21 de noviembre de 2023 [(Solicitud de ingreso 32009-2023) folio 1], “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” sin señalar la causal a la cual se acoge del artículo 222 de “el Reglamento”;

**10.** Que, mediante Informe Preliminar 139-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero del 2024 (fojas 68), la “SDDI” concluye, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida 50136806 del Registro de Predios de Huacho, con CUS 56324, e incorporado al Portafolio de predios del Estado en condición vigente con registro 242-2021, sin propuesta para la venta por subasta pública; **ii)** Según S.I. 10880-2018 la Municipalidad Distrital de Santa María, remite información de la Base Grafica Catastral (digital), del cual se advierte que no figura la poligonal de la posesión que manifiesta “el administrado”, sin embargo, se visualiza la poligonal de la “Asociación de Campesinos “PUKA JIRKA”; **iv)** “el predio” es de naturaleza rural, se ubica aproximadamente a 1.1 km de la sureste del Centro Poblado Huacan, no está delimitado con obra civil de carácter permanente, que restrinja el acceso de terceros; se encuentra en la condición de desocupado, salvo la existencia en su interior del trazo de caminos y un reservorio que abarca menos del 10% de su extensión, y que data de fecha posterior a abril del 2017. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth disponibles periodo 2009 al 2023 y la Ficha Técnica N° 0177-2011/SBN-DGPE-SDAPE;

**11.** Que, mediante Resolución 0163-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024 (en adelante “la Resolución”), se declaró improcedente la solicitud de venta directa al haberse determinado que de la evaluación técnica realizada sobre “el predio” se identificó lo siguiente: **1)** Ficha Técnica 0177-2011/SBN-DGPE-SDAPE, que recoge información de la inspección realizada el 10 de marzo 2011 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, respecto del predio del Estado con CUS 56324 (partida 50136806 del Registro de Predios de Huacho), ámbito donde recae “el predio” advirtiendo que: “2.- *En su interior se encontró parcialmente la ocupación de terceros (pequeñas parcelas de sembríos. 5 chozas precarias de esteras abandonadas y dos canales rurales de tierra abandonados (en un área menor al 1% del predio), y el resto del predio se encuentra libre de ocupación y edificación...*”; en tal contexto, ha quedado determinado que no se encuentra ocupada la totalidad de “el predio”, motivo por el cual, la “SDDI” determinó que la solicitud de “el administrado” no cumple con los requisitos reguladas por el inciso 3) y 4) del artículo 222 de “el Reglamento”;

**12.** Que, mediante escrito presentado el 26 de marzo de 2024 (S.I. 08033-2024) “el administrado” interpone recurso de reconsideración alegando que adjunta en calidad de nueva prueba los siguientes documentos: **i)** Actas de Comparecencia emitidas por el Juez de Paz de 5 y 06 de marzo de 2008; **ii)** documento de reunión del 8 de abril de 2016; **iii)** copia de la Resolución 163-2024/SBN-DGPE-SDDI; **iv)** declaración de impuesto predial de los años 2024, 2022, 2023 y 2024; y, **v)** Informe Preliminar 139-2024/SBN-DGPE-SDDI;

**13.** Que, mediante la “Resolución impugnada” se desestima el recurso de reconsideración, al determinar que los documentos presentados no cumplen con los requisitos reguladas por el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento” y el literal d) inciso 3) del numeral 5.6 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN; por lo tanto, no constituye nueva prueba que amerite modificar “la Resolución”;

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

**14.** Que, debe precisar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

**15.** Que, es de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el “TUO de la Ley 27444”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

**16.** Que, la “SDDI” como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; y, en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con el “Reglamento” y la “Directiva”;

### **De los argumentos de “la administrada”**

**17.** Que, “el administrado” señala que al amparo a la Resolución 002-2022/SBN que corresponde a “la Directiva”, si cumple con las siguientes causales para la venta directa de “el predio”, mencionando documentos de a fin de acreditar su posesión como son: : i) Acta de comparecencia emitida por el juez de Paz del distrito de Santa Maria del 06.03.2008, ii) Acta de diligencia emitido por el Juez de Paz del distrito de Santa Maria del 06.03.2008, iii) Formato de declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2022 (HR-PR) y 2023 (PR-HR); iv) Boleta de pago de tributos emitido el 30.06.2022, v) Acta de Ingreso como asociado a la "Asociación de Campesinos PUKA JIRKA- HUACAN de 07.04.2016;

**18.** Que, es conveniente señalar que, de acuerdo a la Resolución 0002-2022/SBN que aprueba la Directiva DIR-00002-2022/SBN sobre las “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, el numeral 5.6 establece que solo procede la adquisición por venta directa las causales establecidas en el artículo 222° de “el Reglamento”. En el caso concreto, si bien “el Administrado” no ha invocado alguna de venta directa, sin embargo, señala que requiere la compra de por posesión consolidada desde el 2008 por tratarse del posesionario de “el predio”; en tal sentido, corresponde evaluar su solicitud de venta directa bajo las causales previstas en el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”;

**19.** Que, de lo indicado, se informa que el ítem 3 del artículo 222° de “el Reglamento”, establece como causal para la compraventa directa lo siguiente:

“3. Posesión colindada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.”

**20.** Que, del mismo modo, el ítem 4 del artículo 222° de “el Reglamento”, prevé otros supuestos de posesión lo siguiente:

“4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente 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 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades;

**21.** Que, de lo expuesto, se advierte que la “SDDI” realizó la evaluación de la solicitud de “el administrado” verificando el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) El predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; o
- b) El predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y,
- c) Acreditar con documentos que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010

**22.** Que, al respecto la “SDDI” con el Informe Preliminar 139-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero del 2024 (folio 68), realizó el diagnóstico técnico de la solicitud de compraventa, señalando que del análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth (herramienta usada como apoyo técnico referencial) disponibles del periodo 2009 al 2023 se verificó que “el predio” en el periodo de octubre de 2009 a marzo de 2012 se encuentra en condición de desocupado sin delimitación alguna. Asimismo, para el periodo de diciembre de 2013 hacia abril de 2017 se advierte la aparición por el lindero sur, un muro que delimita un terreno colindante; siendo en imágenes de octubre de 2023 que recién se observa la aparición de un reservorio y un camino de acceso, el resto del área se encuentra sin delimitación física y desocupado sin el desarrollo de actividad alguna. (subrayado por nosotros)

**23.** Que, así también, la Ficha Técnica 0177-2011/SBN-DGPE-SDAPE que contiene la inspección técnica llevada a cabo por profesionales por esta Superintendencia el 10 de marzo de 2011, en un área asociada al CUS 56324 correspondiente al área de mayor extensión sobre el cual recae “el predio” de interés de “el administrado”, se advirtió que en el interior se encontró parcialmente ocupado por terceros, con pequeñas parcelas de sembríos, cinco chozas precarias de esteras abandonadas y canales rurales de tierra abandonados (en un área menor al 1% del predio inspeccionado), y el resto se encuentra libre de ocupación y edificación;

**24.** Que, ahora bien, de los documentos mencionados por “el administrado” en su escrito de apelación en el numeral 5.1 del quinto considerando de la presente resolución, se tiene que ya fueron evaluados en el recurso de reconsideración por la “SDDI” a través de la “Resolución impugnada”, las mismas que fueron desestimadas por no cumplir el segundo requisito establecidos en los ítem 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento;

**25.** Que, ahora bien, se debe precisar que de la revisión de los documentos presentados a esta Superintendencia en el escrito de apelación, se advierten lo siguiente:

- a. Acta de Ingreso como asociado a la "Asociación de Campesinos PUKA JIRKA-HUACAN" de 07 de abril de 2016, data de fecha posterior al 25 de noviembre de 2016, además de tratarse de documentación emitida por un particular, por lo tanto no cumple con los requisitos del numeral 3 del artículo 223.2 de "el Reglamento";
- b. Acta de comparecencia emitida por el juez de Paz del distrito de Santa María del 5 de marzo de 2008, si bien data de fecha anterior al 25 de noviembre del 2010, esta no identifica de manera indubitable que el predio materia de inspección corresponda a "el predio" al no señalar la ubicación ni área, entre otros datos relevantes;
- c. Acta de diligencia emitido por el Juez de Paz del distrito de Santa María del 06 de marzo de 2008 si bien es cierto fue emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no indica que "el predio" haya estado delimitado ni demuestra que estuvo ocupado en su mayor; por lo tanto, no desvirtúa la información del Informe Preliminar 139-2024/SBN-DGPE-SDDI y Ficha Técnica 0177-2011/SBN-DGPE-SDAPE (descrita en los considerandos vigésimo segundo y vigésimo tercero) en el que se advirtió que no existía posesión consolidada ni el predio se encontraba delimitado de modo que restrinja su acceso a terceros;
- d. Formato de declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2022 (HR-PR), 2023 (PR-HR) y 2024 (PR-HR) y Boleta de pago de tributos emitido el 30 2022 han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010;

**26.** Que, en base a los argumentos expuestos por lo evaluación realizada, se desprende que "el administrado" no ejercía la posesión de "el predio" con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo cual no cumple alguno de los requisitos establecidos en el numeral 3) y 4) del artículo 222 del "Reglamento";

**27.** Que, por lo expuesto, "el administrado" no ha logrado ser desvirtuar con los documentos presentados lo resuelto por la "SDDI"; en consecuencia, en observancia al principio de legalidad y motivación debidamente regulado en el "TUO de la LPAG", debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "el administrado" y por tanto confirmar la "Resolución impugnada"; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto, en "el Reglamento", el "ROF de la SBN", el "TUO de la LPAG", y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.** - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **ROBERTO PEDRO LA CHIRA ANGULO**, contra la Resolución 0382-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2024, que resolvió desestimar el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución 0163-2024/SBNDGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.** – **CONFIRMAR** la Resolución 0382-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2024 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que declaró improcedente la solicitud de venta directa del área de 400 000,00 m<sup>2</sup> equivalente a 40 has ubicado en el sector Huacan, distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, conforme a los argumentos expuestos en la presente resolución.

**ARTÍCULO 3°.** – **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese**

**Firmado por:**  
**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME N° 00341-2024/SBN-DGPE**

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

DE : **ANGELA BOLAÑOS MADUEÑO**  
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 0382-2024/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 15847-2024  
b) Expediente 1319-2023/SBNSDAPE

FECHA : 22 de julio de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual Roberto Pedro La Chira Angulo, contra la Resolución 0382-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2024, que resolvió desestimar el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución 0163-2024/SBNDGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024, que declaró improcedente la solicitud de venta directa del área de 400 000,00 m<sup>2</sup> equivalente a 40 has ubicado en el sector Huacan, distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima (en adelante “el predio”).

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. 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 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la SBN”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (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. De acuerdo con lo previsto por los artículos 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.
- 1.3. Corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42º del “el ROF de la SBN”.
- 1.4. A través Memorándum 1656-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **ROBERTO PEDRO LA CHIRA ANGULO** (en adelante “el administrado”) contra la Resolución 0382-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2024, que resolvió desestimar el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución 0163-2024/SBNDGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024; asimismo, remitió el Expediente 1319-



BICENTENARIO  
PERÚ  
2024

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.gov.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gov.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: Y727434156



2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo con 127 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

## II. ANÁLISIS

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

2.1. Mediante escrito de apelación presentado el 10 de junio de 2024 [(S.I. 15847-2024), folio 117], “el administrado” cuestiona la Resolución 0382-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2024 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 110], y solicita se continúe con el trámite a fin de adquirir “el predio”, bajo los argumentos que se detallan a continuación:

2.1.1. Menciona que, el procedimiento de compra directa regulado en el artículo 218 de “el Reglamento”, refiere que los predios de dominio privado estatal, por excepción pueden ser objeto de compra-venta directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas; asimismo, menciona el artículo 222, 100 y 123 de “el Reglamento”, así como la Directiva DIR 0002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compra venta directa de predios estatales” aprobado con Resolución 002-2022/SBN.

2.1.2. Por lo tanto, señala ampararse en la Resolución 002-2022/SBN, alegando que cumple con las siguientes causales: i) Acta de comparecencia emitida por el juez de Paz del distrito de Santa María del 06.03.2008, ii) Acta de diligencia emitido por el Juez de Paz del distrito de Santa María del 06.03.2008, iii) Formato de declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2022 (HR-PR) y 2023 (PR-HR); iv) Boleta de pago de tributos emitido el 30.06.2022, v) Acta de Ingreso como asociado a la “Asociación de Campesinos PUKA JIRKA- HUACAN de 07.04.2016.

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

2.3. De acuerdo a lo indicado, respecto de 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<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

2.3.2. Asimismo, el artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

### **Legitimidad**

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

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020

2.3.4. De autos que, mediante el escrito presentado el 10 de junio de 2024 (S.I. 15847-2024) “el administrado” interpuso recurso de reconsideración en contra de la Resolución 0163-2024/SBNDGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024, el cual fue desestimado mediante la “Resolución impugnada”. En tal sentido, “el administrado” se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado contenido en “Resolución Impugnada” que desestima su petición.

### **Plazo**

2.3.5. Asimismo, 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”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

2.3.6. Se debe precisar que, de la revisión del expediente se advierte que la “Resolución impugnada” fue notificada a “el administrado” el 14 de junio de 2024, según se verifica del cargo de recepción (Correspondencia - Cargo 10198-2024/SBN-GG-UTD). No obstante, se advierte que “la administrada” presentó el recurso de apelación el 10 de junio de 2024 (S.I. 15847-2024). Por lo tanto, “la administrada” tomó conocimiento de la “Resolución impugnada” por lo que corresponde aplicar el saneamiento de notificación defectuosa conforme a lo establecido en el numeral 27.2<sup>2</sup>) del artículo 27° del “TUO de la LPAG” y se tiene por bien notificado; en consecuencia se considera que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”.

2.3.7. En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140° y 221° del “TUO de la LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo descrito y al numeral 217.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”.

2.4. Por tanto, de lo expuesto en el numeral anterior, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “la administrada” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso.

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

Determinar si “la SDDI” ha evaluado correctamente el pedido de venta directa solicitado por “el administrado”

### **Descripción de los hechos**

2.5. Mediante escrito presentado el 21 de noviembre de 2023 [(Solicitud de ingreso 32009-2023), folio 1], “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” sin señalar la causal a la cual se acoge del artículo 222 de “el Reglamento”.

2.6. Mediante Informe Preliminar 139-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero del 2024 (fojas 68), la “SDDI” concluye, entre otros, lo siguiente: i) “el predio” forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida 50136806 del Registro de Predios de Huacho, con CUS 56324, e incorporado al Portafolio de predios del Estado en condición vigente con registro 242-2021, sin propuesta para la venta por subasta pública; ii) Según S.I. 10880-2018 la Municipalidad Distrital de Santa María, remite información de la Base Gráfica Catastral (digital), del cual se advierte que no figura la poligonal de la posesión que manifiesta “el

<sup>2</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.



administrado”, sin embargo, se visualiza la poligonal de la “Asociación de Campesinos “PUKA JIRKA”; iv) “el predio” es de naturaleza rural, se ubica aproximadamente a 1.1 km de la sureste del Centro Poblado Huacan, no está delimitado con obra civil de carácter permanente, que restrinja el acceso de terceros; se encuentra en la condición de desocupado, salvo la existencia en su interior del trazo de caminos y un reservorio que abarca menos del 10% de su extensión, y que data de fecha posterior a abril del 2017. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth disponibles periodo 2009 al 2023 y la Ficha Técnica N° 0177-2011/SBN-DGPE-SDAPE.

- 2.7. Mediante Resolución 0163-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024 (en adelante “la Resolución”), se declaró improcedente la solicitud de venta directa al haberse determinado que de la evaluación técnica realizada sobre “el predio” se identificó lo siguiente: 1) Ficha Técnica 0177-2011/SBN-DGPE-SDAPE, que recoge información de la inspección realizada el 10 de marzo 2011 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, respecto del predio del Estado con CUS 56324 (partida 50136806 del Registro de Predios de Huacho), ámbito donde recae “el predio” advirtiendo que: “2.- En su interior se encontró parcialmente la ocupación de terceros (pequeñas parcelas de sembríos. 5 chozas precarias de esteras abandonadas y dos canales rurales de tierra abandonados (en un área menor al 1% del predio), y el resto del predio se encuentra libre de ocupación y edificación...”; en tal contexto, ha quedado determinado que no se encuentra ocupada la totalidad de “el predio”, motivo por el cual, la “SDDI” determinó que la solicitud de “el administrado” no cumple con los requisitos reguladas por el inciso 3) y 4) del artículo 222 de “el Reglamento”.
- 2.8. Mediante escrito presentado el 26 de marzo de 2024 (S.I. 08033-2024) “el administrado” interpone recurso de reconsideración alegando que adjunta en calidad de nueva prueba los siguientes documentos: i) Actas de Comparecencia emitidas por el Juez de Paz de 5 y 06 de marzo de 2008; ii) documento de reunión del 8 de abril de 2016; iii) copia de la Resolución 163-2024/SBN-DGPE-SDDI; iv) declaración de impuesto predial de los años 2024, 2022, 2023 y 2024; y, v) Informe Preliminar 139-2024/SBN-DGPE-SDDI.
- 2.9. Mediante la “Resolución impugnada” se desestima el recurso de reconsideración, al determinar que los documentos presentados no cumplen con los requisitos reguladas por el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento” y el literal d) inciso 3) del numeral 5.6 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN; por lo tanto, no constituye nueva prueba que amerite modificar “la Resolución”.

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

- 2.10. Mediante escrito presentado el 21 de noviembre de 2023 [(Solicitud de ingreso 32009-2023) folio 1], “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” sin señalar la causal a la cual se acoge del artículo 222 de “el Reglamento”.
- 2.11. Mediante Informe Preliminar 139-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero del 2024 (fojas 68), la “SDDI” concluye, entre otros, lo siguiente: i) “el predio” forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida 50136806 del Registro de Predios de Huacho, con CUS 56324, e incorporado al Portafolio de predios del Estado en condición vigente con registro 242-2021, sin propuesta para la venta por subasta pública; ii) Según S.I. 10880-2018 la Municipalidad Distrital de Santa María, remite información de la Base Gráfica Catastral (digital), del cual se advierte que no figura la poligonal de la posesión que manifiesta “el administrado”, sin embargo, se visualiza la poligonal de la “Asociación de Campesinos “PUKA JIRKA”; iv) “el predio” es de naturaleza rural, se ubica aproximadamente a 1.1 km de la sureste del Centro Poblado Huacan, no está delimitado con obra civil de carácter permanente, que restrinja el acceso de terceros; se encuentra en la condición de desocupado, salvo la existencia en su interior del trazo de caminos y un reservorio que abarca menos del 10% de su extensión, y que data de fecha posterior a abril del 2017. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth disponibles periodo 2009 al 2023 y la Ficha Técnica N° 0177-2011/SBN-DGPE-SDAPE.



BICENTENARIO  
PERÚ  
2024

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.gov.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gov.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: Y727434156



- 2.12.** Mediante Resolución 0163-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024 (en adelante “la Resolución”), se declaró improcedente la solicitud de venta directa al haberse determinado que de la evaluación técnica realizada sobre “el predio” se identificó lo siguiente: 1) Ficha Técnica 0177-2011/SBN-DGPE-SDAPE, que recoge información de la inspección realizada el 10 de marzo 2011 por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, respecto del predio del Estado con CUS 56324 (partida 50136806 del Registro de Predios de Huacho), ámbito donde recae “el predio” advirtiendo que: “2.- En su interior se encontró parcialmente la ocupación de terceros (pequeñas parcelas de sembríos. 5 chozas precarias de esteras abandonadas y dos canales rurales de tierra abandonados (en un área menor al 1% del predio), y el resto del predio se encuentra libre de ocupación y edificación...”; en tal contexto, ha quedado determinado que no se encuentra ocupada la totalidad de “el predio”, motivo por el cual, la “SDDI” determinó que la solicitud de “el administrado” no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) y 4) del artículo 222 de “el Reglamento”.
- 2.13.** Mediante escrito presentado el 26 de marzo de 2024 (S.I. 08033-2024) “el administrado” interpone recurso de reconsideración alegando que adjunta en calidad de nueva prueba los siguientes documentos: i) Actas de Comparecencia emitidas por el Juez de Paz de 5 y 06 de marzo de 2008; ii) documento de reunión del 8 de abril de 2016; iii) copia de la Resolución 163-2024/SBN-DGPE-SDDI; iv) declaración de impuesto predial de los años 2024, 2022, 2023 y 2024; y, v) Informe Preliminar 139-2024/SBN-DGPE-SDDI.
- 2.14.** Mediante la “Resolución impugnada” se desestima el recurso de reconsideración, al determinar que los documentos presentados no cumplen con los requisitos regulados por el inciso 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento” y el literal d) inciso 3) del numeral 5.6 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN; por lo tanto, no constituye nueva prueba que amerite modificar “la Resolución”.

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

- 2.15.** Debe precisar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva”).
- 2.16.** Es de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el “TUO de la Ley 27444”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles.
- 2.17.** La “SDDI” como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; y, en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con el “Reglamento” y la “Directiva”.

#### **De los argumentos de “el administrado”**

- 2.18.** “El administrado” señala que al amparo a la Resolución 002-2022/SBN que corresponde a “la Directiva”, si cumple con las siguientes causales para la venta directa de “el predio”, mencionando diversos documentos a fin de acreditar su posesión como son: i) Acta de comparecencia emitida por el juez de Paz del distrito de Santa Maria del 06.03.2008, ii) Acta de diligencia emitido por el Juez de Paz del distrito de Santa Maria del 06.03.2008, iii) Formato de declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2022 (HR-PR) y 2023 (PR-HR); iv) Boleta



de pago de tributos emitido el 30.06.2022, v) Acta de Ingreso como asociado a la "Asociación de Campesinos PUKA JIRKA- HUACAN de 07.04.2016.

**2.19.** Es conveniente señalar que, de acuerdo a la Resolución 0002-2022/SBN que aprueba la Directiva DIR-00002-2022/SBN sobre las "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", el numeral 5.6 establece que solo procede la adquisición por venta directa las causales establecidas en el artículo 222° de "el Reglamento". En el caso concreto, si bien "el Administrado" no ha invocado alguna de venta directa, sin embargo, señala que requiere la compra de "el predio" alegando posesión consolidada desde el 2008 por tratarse del posesionario de "el predio"; en tal sentido, corresponde evaluar su solicitud de venta directa bajo las causales previstas en el inciso 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento".

**2.20.** De lo indicado, se informa que el ítem 3 del artículo 222° de "el Reglamento", establece como causal para la compraventa directa lo siguiente:

"3. Posesión colindada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades."

**2.21.** Del mismo modo, el ítem 4 del artículo 222° de "el Reglamento", prevé otros supuestos de posesión lo siguiente:

"4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades."

**2.22.** De lo expuesto, se advierte que la "SDDI" realizó la evaluación de la solicitud de "el administrado" verificando el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) El predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; o
- b) El predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y,
- c) Acreditar con documentos que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

**2.23.** Al respecto la "SDDI" con el Informe Preliminar 139-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero del 2024 (folio 68), realizó el diagnóstico técnico de la solicitud de compraventa, señalando que del análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth (herramienta usada como apoyo técnico referencial) disponibles del periodo 2009 al 2023 se verificó que "el predio" en el periodo de octubre de 2009 a marzo de 2012 se encuentra en condición de desocupado sin delimitación alguna. Asimismo, para el periodo de diciembre de 2013 hacia abril de 2017 se advierte la aparición por el lindero sur, un muro que delimita un terreno colindante; siendo en imágenes de octubre de 2023 que recién se observa la aparición de un reservorio y un camino de acceso, el resto del área se encuentra sin delimitación física y desocupado sin el desarrollo de actividad alguna.

**2.24.** Así también, la Ficha Técnica 0177-2011/SBN-DGPE-SDAPE que contiene la inspección técnica llevada a cabo por profesionales por esta Superintendencia el 10 de marzo de 2011, en



BICENTENARIO  
PERÚ  
2024

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.gov.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gov.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: Y727434156



un área asociada al CUS 56324 correspondiente al área de mayor extensión sobre el cual recae “el predio” de interés de “el administrado”, se advirtió que en el interior se encontró parcialmente ocupado por terceros, con pequeñas parcelas de sembríos, cinco chozas precarias de esteras abandonadas y canales rurales de tierra abandonados (en un área menor al 1% del predio inspeccionado), y el resto se encuentra libre de ocupación y edificación.

**2.25.** Ahora bien, de los documentos mencionados por “el administrado” en su escrito de apelación en el numeral 5.1 del quinto considerando de la presente resolución, se tiene que ya fueron evaluados en el recurso de reconsideración por la “SDDI” a través de la “Resolución impugnada”, las mismas que fueron desestimadas por no cumplir el segundo requisito establecidos en los ítem 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

**2.26.** Ahora bien, se debe precisar que de la revisión de los documentos presentados a esta Superintendencia en el escrito de apelación, se advierten lo siguiente:

2.26.1. Acta de Ingreso como asociado a la "Asociación de Campesinos PUKA JIRKA-HUACAN" de 07 de abril de 2016, data de fecha posterior al 25 de noviembre de 2016, además de tratarse de documentación emitida por un particular, por lo tanto no cumple con los requisitos del numeral 3 del artículo 223.2 de “el Reglamento”.

2.26.2. Acta de comparecencia emitida por el juez de Paz del distrito de Santa María del 5 de marzo de 2008, si bien data de fecha anterior al 25 de noviembre del 2010, esta no identifica de manera indubitable que el predio materia de inspección corresponda a “el predio” al no señalar la ubicación ni área y otros datos relevantes.

2.26.3. Acta de diligencia emitido por el Juez de Paz del distrito de Santa María del 06 de marzo de 2008 si bien es cierto fue emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no indica que “el predio” haya estado delimitado ni demuestra que estuvo ocupado en su mayor; por lo tanto, no desvirtúa la información del Informe Preliminar 139-2024/SBN-DGPE-SDDI y Ficha Técnica 0177-2011/SBN-DGPE-SDAPE (descrita en los considerandos vigésimo segundo y vigésimo tercero) en el que se advirtió que no existía posesión consolidada ni el predio se encontraba delimitado de modo que restrinja su acceso a terceros.

2.26.4. Formato de declaración Jurada de Impuesto Predial del año 2022 (HR-PR), 2023 (PR-HR) y 2024 (PR-HR) y Boleta de pago de tributos emitido el 30 2022 han sido emitidos con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.

**2.27.** En base a los argumentos expuestos por la evaluación realizada, se desprende que “el administrado” no ejercía la posesión de “el predio” con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo cual no cumple ninguno de los requisitos establecidos en el numeral 3) y 4) del artículo 222 del “Reglamento”.

**2.28.** Por lo expuesto, “el administrado” no ha logrado ser desvirtuar con los documentos presentados lo resuelto por la “SDDI”; en consecuencia, en observancia al principio de legalidad y motivación debidamente regulado en el “TUO de la LPAG”, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el administrado” y por tanto confirmar la “Resolución impugnada”; dándose por agotada la vía administrativa.

### **III. CONCLUSIONES:**

**3.1** Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por Roberto Pedro La Chira Angulo, contra la Resolución 0382-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2024, que resolvió desestimar el recurso de reconsideración presentado contra la Resolución 0163-2024/SBNDGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.



**3.2** Corresponde confirmar la Resolución 0382-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2024 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que declaró improcedente la solicitud de venta directa del área de 400 000,00 m<sup>2</sup> equivalente a 40 has ubicado en el sector Huacan, distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima.

Atentamente,

Firmado por  
**Angela Bolaños Madueño**  
**Especialista Legal**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

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

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

ORA-ABM



**BICENTENARIO  
PERÚ  
2024**

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: Y727434156

