



**RESOLUCIÓN N° 0448-2024/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 25 de abril del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.° 316-2024/SBNSDAPE, que sustenta la evaluación del recurso de reconsideración formulado por el señor Jorge Enrique Larrea Valdivia en representación de CONSTRUCTORA CONCEPCION S.A.C. contra el Informe de Brigada n.° 00116-2024/SBN-DGPE-SDAPE, el cual fue trasladado mediante Oficio n.° 01368-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 19 de marzo de 2024; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>[1]</sup> y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento<sup>[2]</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento");
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<sup>[3]</sup> (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "SDAPE"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, el numeral 1.1 del artículo 1° del capítulo I del título I del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley n.° 27444"), dispone que "son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta (...)";
4. Que, el numeral 120.3 del artículo 120° del "T.U.O. de la Ley n.° 27444" dispone 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 (...)";
5. Que, en virtud a lo establecido en los artículos 218° y 219° del "T.U.O. de la Ley n.° 27444", "El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (...)". Asimismo, prescribe que el término para la interposición de dicho recurso es de quince (15) días perentorios, los cuales deben entenderse como días hábiles posteriores a la fecha de notificación del acto administrativo;

6. Que, en relación a la nueva prueba, esta implica la presentación de un hecho tangible y no evaluado con anterioridad, que amerite la reconsideración de la decisión tomada, de tal manera que sirva para crear convicción en la administración, es decir, que con ello el administrado demuestre que no se ha valorado un hecho que conlleve al cambio de criterio en la decisión adoptada por el órgano que expidió el acto administrativo;

7. Que, Morón Urbina afirma que, para determinar qué es una nueva prueba para fines del artículo 219° del “T.U.O. de la Ley n.° 27444”, es necesario diferenciar dos tipos de hechos: (i) el hecho materia de la controversia que requiere ser probado; y, (ii) el hecho o hechos que son invocados para probar el hecho controvertido[4]. En esa línea, la prueba nueva se hallará en el segundo hecho, y esta buscará dar sustento al primer hecho, es decir, al hecho materia de la controversia que busca ser probado;

8. Que, en relación a los recursos de reconsideración presentados en contra de los actos administrativos emitidos por las entidades pertenecientes a la administración del Estado, es conveniente precisar que, en primer orden, se debe calificar la admisibilidad o improcedencia de éstos, para lo cual se debe tener presente los criterios siguientes: **a)** plazo; **b)** competencia; **c)** legitimidad; **d)** nueva prueba; y **e)** otros exigidos por ley. En segundo orden, y siempre que cumplan con los criterios anteriores, se deberá analizar, cuando corresponda, cada uno de los argumentos de fondo o sustantivos que sustentan el recurso de reconsideración;

9. Que, mediante carta s/n de fecha 13 de febrero de 2024 (S.I. n.° 03787-2024), Constructora Concepción S.A.C., debidamente representada por el señor Jorge Enrique Larrea Valdivia (en adelante “el administrado”), solicitó la intervención de la SBN a fin de salvaguardar el dominio del Estado sobre un área no inscrita (en adelante “el predio”); y, en consecuencia, se formule oposición al procedimiento de inscripción del CUC relacionado a la partida n.° 47817722, en el marco de las competencias con las que cuenta esta Superintendencia;

10. Que, mediante Oficio n.° 01368-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 01 de marzo de 2024 (en adelante “el oficio”), la “SDAPE” hizo de conocimiento de “el administrado” lo siguiente: **a)** “(...) que el área en evaluación no constituye propiedad estatal bajo competencia y/o administración de la SBN.”; y, **b)** “(...) de acuerdo a lo señalado en el documento de la referencia, así como de las conclusiones del precitado informe, se advierte que la Municipalidad Distrital de Ancón es propietaria de determinados terrenos vacantes, entre ellos el área materia de su solicitud, en virtud a lo dispuesto en la Ley del 25 de octubre de 1896; y, a su vez, el año 2012 ésta arrendó un área denominada “lote 50” a favor de Constructora Concepción S.A.C. (...)”.

11. Que, el referido oficio a su vez trasladó el Informe de Brigada n.° 00116-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de febrero de 2024 (en adelante “el informe”), el cual sustentó lo comunicado mediante “el oficio”;

12. Que, “el oficio” fue notificado a “el administrado” con fecha 19 de marzo de 2024, de acuerdo al cargo que consta en autos;

13. Que, “el administrado”, en ejercicio de su derecho de contradicción, formuló recurso de reconsideración mediante la Carta s/n (S.I. n.° 07544-2024), recurso que fue presentado a través de la Mesa de Partes de esta Superintendencia con fecha 21 de marzo de 2024;

14. Que, respecto de la calificación del **plazo**, se tiene que en autos consta que “el oficio” fue notificado con fecha 19 de marzo de 2024; por lo que el plazo para formular recurso de reconsideración **vencería el día 11 de abril de 2024**, de conformidad con lo dispuesto en el “T.U.O. de la Ley n.° 27444”;

15. Que, consta en autos que “el administrado” formuló su recurso de reconsideración con fecha **21 de marzo de 2024**; esto es, dentro del plazo previsto por Ley; por lo que en este punto se puede considerar cumplido lo previsto en el numeral 218.2 del artículo 218 del “T.U.O. de la Ley n.° 27444”;

16. Que, respecto a la **competencia**, se tiene que “el informe”, materia del recurso presentado por “el administrado”, fue elaborado por profesionales de la “SDAPE” de esta Superintendencia en ejercicio de las competencias contenidas en “la Ley”, “el Reglamento” y lo dispuesto en los artículos 49° y 50° del “ROF de la SBN”;

17. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 219° del “T.U.O. de la Ley n.° 27444”, se tiene que “el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación (...)”, por lo que en este punto se puede considerar cumplido lo previsto en el precitado artículo;

18. Que, respecto a la **legitimidad**, se tiene que mediante “el informe” se analizaron los aspectos técnicos-legales del pedido formulado por “el administrado” mediante carta s/n de fecha 13 de febrero de 2024 (S.I. n.° 03787-2024), el mismo que fue trasladado para su conocimiento a través de “el Oficio”;

19. Que, en “el informe” se concluyó lo siguiente:

- i) La Municipalidad Distrital de Ancón adjudicó “el predio”, sustentando su dominio en lo dispuesto por Ley del 25/10/1896, de acuerdo a lo señalado en el T.A. Archivado 3889 de 26/11/1918,
- ii) La Ley del 25/10/1896, dispuso en su artículo 1° lo siguiente: “adjudíquese a la Municipalidad de Ancón la propiedad de todos los terrenos declarados vacantes por Suprema Resolución de 24 de febrero de 1871, y, además, los ejidos y campos eriazos que circundan ese pueblo hasta la extensión de un kilómetro, contados desde las ultimas fabricas actuales de la población”,
- iii) De la revisión en nuestro Geocatastro no se identificó ningún predio estatal (CUS) bajo competencia de esta Superintendencia sobre el área materia de consulta,
- iv) De la descripción perimetral de “el predio”, aparentemente se encontraría dentro del área adjudicada a la Municipalidad de Ancón,
- v) “El predio” constituye un bien de dominio privado de terceros, por tanto, se encuentra fuera de las competencias de esta Superintendencia,
- vi) El procedimiento efectuado sobre “el predio”, no afectaría derechos de propiedad estatal, bajo administración de la SBN; en consecuencia, la SBN no tendría competencia para emitir pronunciamiento al respecto. Atribución que correspondería a la Municipalidad Distrital de Ancón;

20. Que, “el administrado”, en el recurso de reconsideración que formula, señala que el pronunciamiento contenido en “el informe” afecta derechos del Estado bajo administración de esta Superintendencia, así como afectaría los derechos que como arrendatario le han sido concedidos por la Municipalidad Distrital de Ancón; por lo que, en este punto, se puede considerar cumplido lo previsto en el artículo 219° del “T.U.O. de la Ley n.° 27444”;

21. Que, de la revisión de recurso de reconsideración presentado, se advierte que, para tal efecto, “el administrado” presentó como nueva prueba, lo siguiente:

- a) Carta s/n de fecha 21 de marzo de 2024;
- b) Copia de Ficha Ruc de Constructora Concepción S.A.C.;
- c) Copia de Acuerdo del Concejo n.° 0064-2012-MDA de fecha 10/10/2012;
- d) Copia de Adenda al Contrato de Arrendamiento celebrado con la Municipalidad Distrital de Ancón;
- e) Copia de Carta Notarial n.° 3189-23 enviada por Unión de Concreteras S.A.;
- f) Copia de Carta n.° 108-2023 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón;
- g) Copia del Informe n.° 424-2023-SGPUOPYC/GDU/MDA;
- h) Copia de Ficha Catastral Urbano individual anexa a la Solicitud n.° 2022-0079494 por Asignación del CUC de fecha 28 de diciembre del 2022;
- i) Copia del Informe Técnico n.° D00002-2023-COFOPRI-ST-SNCP-PDC;
- j) Copia de Oficio n.° D000109-2023-C0F0PRI-ST-SNCP;
- k) Copia de Ficha Catastral Urbano individual anexa al escrito "Solicito anexar documentos subsanatorios" - Solicitud n.° 2022-0012544, con SGA 2022-0079494 y con SIAL 203026072;
- l) Copia del informe n.° D00048-2023-C0F0PRI-ST-SNCP;
- ll) Copia de Ficha Catastral Urbana Individual del mes de agosto 2023 presentada por Unión de Concreteras S.A.;
- m) Copia de Ficha Catastral Urbana de Actividad Económica del mes de agosto 2023 presentada por Unión de Concreteras S.A.;
- n) Copia de informe Técnico de Levantamiento Catastral junto con Copia Literal archivada n.° 3889 de 1918;
- ñ) Copia del Oficio n.° 000343-2023-C0F0PRI-ST-SNCP;
- o) Copia de Base Gráfica Registral - Visor VGR-SUNARP de la Urbanización Playa Hermosa;
- p) Copia del Informe n.° 0000028-2023-C0F0PRI-ST-SNCP;
- q) Copia de informe Técnico D000011-2023-COFOPRI-ST-SNCP;
- r) Copia de imágenes capturadas de Google Earth y/o Google Earth Street;
- s) Copia de la invitación a conciliar del "Centro Conciliación extrajudicial Asociación Peruana de Conciliación y Arbitraje", Expediente n.° 001036-2023;

- t) Copia de la factura de consumo en el Restaurante Delibakery Ancón, de fecha 26 de enero del 2022;
- u) Copia del Certificado n.º 00227014 del Registro de la Propiedad industrial;
- v) Declaración Jurada con firma Legalizada de Giancarlo Seña Castro y Pedro Flores Muñoz, personal de seguridad del Delibakery Ancón;

22. Que, en relación a lo detallado en el considerando precedente, es de precisar que los anexos denominados: **a)** Anexo 1-B: Copia de Asiento B00001 de la partida n.º 47817722 de los Registros Públicos de Lima; **b)** Anexo 1-E: Copia de Acta de Juez de Paz de Ancón de fecha 03 de mayo del 2013; **c)** Anexo 1-F: Copia de Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 03 de octubre del 2023; **d)** Anexo 1-J: Copia del Informe n.º 218-LCCM/SGPUOPYC; y, **e)** Anexo 1-Z: Copia de la Licencia de Funcionamiento - Certificado n.º 0022300 emitido por la Municipalidad de Ancón a nombre de Constructora Concepción por el Delibakery ANCON fueron presentados previamente en la carta s/n de fecha 13 de febrero de 2024 (S.I. n.º 03787-2024), motivo por el cual no calificarían como prueba nueva, en razón de que su contenido fue valorado en el análisis efectuado en “el Informe”;

23. Que, mediante Informe Preliminar n.º 00724-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 03 de abril de 2024, se evaluó la información anexa al recurso de reconsideración formulado por “el administrado” (S.I. n.º 07544-2024), concluyendo, entre otros puntos, lo siguiente:

- a) De la revisión del Geoportal (Sunarp) de fecha 19/02/2024, se visualiza el polígono de la Partida n.º 47817722 del Registro de Predios de Lima, graficado de acuerdo a la inscripción en el Asiento B00001, la cual contiene el registro preventivo de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en merito al Título Archivado n.º 3314461 de 14/11/2023, con un área de 2 378,68 m<sup>2</sup>, considerando un exceso de 378,68 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra fuera del rango de las tolerancias Catastrales y Registrales;
- b) De la consulta de la Base Gráfica de catastro del distrito de Ancón que obra en la Base temática Sunarp de carácter referencial se puede apreciar al predio en consulta, el cual no formaría parte de la Urbanización Playa Hermosa;
- c) De la descripción literal del Tomo 171 Fojas 19, trasladada a la Ficha 1115571 y su continuación en la partida n.º 47817722 del Registro de Predios de Lima, así como en la revisión del Título Archivado n.º 3889 del 26/11/1918, el predio en mención se denomina “San Francisco” signado con “Lote cincuenta” en el respectivo plano de urbanización. Asimismo, se describen las siguientes colindancias: por su frente: el mar; por su costado izquierdo entrando: la Bahía de Playa Hermosa; por su derecha: la ensenada de San Francisco Chico y por su respaldo: el cerro;
- d) En los fundamentos formulados en el recurso de reconsideración presentado por “el administrado”, no se precisa la procedencia de la propiedad que ocupa, no señala la ficha o partida registral de la misma, solo hace un resumen histórico descriptivo a través de imágenes adjuntas acerca de los trabajos realizados sobre el inmueble, en su calidad de poseedores del bien en base a un contrato de arrendamiento del 01/11/2012 en adelante, señalando inclusive en varios párrafos del escrito que el área que ocupa es de propiedad municipal;
- e) En el Informe n.º 218-2023-LCCM/SGPUDPYC emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón, se señala que “(...) se puede determinar que Lote 50 – Urbanización Playa Hermosa, cuya titularidad reclama Unión de Concreteras S.A. **no se corresponde con el terreno de propiedad municipal en el que Constructora Concepción S.A.C. despliega su actividad comercial**, debido a que dicho terreno se encuentra fuera de la Urbanización Playa Hermosa (...)”;
- f) El ámbito materia de estudio dejó de ser propiedad del Estado una vez que fue adjudicado al Concejo Distrital de Ancón por Ley del 25/10/1896, lo que es concordante con lo dispuesto en el artículo 56° de la Ley 29792 “Ley Orgánica de Municipalidades” en la que se señala que los bienes municipales están constituidos por, entre otros, “(...) 5. Los terrenos eriazos, abandonados y ribereños que le transfiera el Gobierno Nacional (...)”, razón por la cual constituye propiedad de la Municipalidad Distrital de Ancón;
- g) Esta Superintendencia no es competente para emitir pronunciamiento respecto del procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas anotado preventivamente en la partida n.º 47817722 del Registro de Predios de Lima, en atención a que el área afectada constituiría propiedad no inscrita de dominio municipal;

24. Que, por otro lado, en relación al derecho de propiedad, el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, dispone que **“el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza . Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, (...)”**;

25. Que, en relación a la titularidad dominial que ejerce el Estado, el artículo 36° de “la Ley”, dispone que **“los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.”**;

26. Que, en este punto, debe recordarse que el sistema registral utilizado en el Perú respecto de los bienes inmuebles, es uno “declarativo de derechos”, lo cual implica que la inscripción registral no es requisito previo a la consolidación el derecho, sino que permite su publicidad y oponibilidad frente a terceros; por tanto, no existe obligatoriedad de la ciudadanía de acudir al registro público a fin de inscribir los derechos de propiedad de los que son titulares, dado que,

acreditado cumpliendo las condiciones que la Ley exija para tal fin;

27. Que, respecto a los bienes inmuebles de dominio municipal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 56° de la Ley 29792 “Ley Orgánica de Municipalidades”, los bienes municipales están constituidos por, entre otros, “(...) 5. Los terrenos eriazos, abandonados y ribereños que le transfiera el Gobierno Nacional (...)”;

28. Que, en relación a las actuaciones de los gobiernos locales efectúan sobre sus inmuebles, el tercer párrafo del artículo 9° de “la Ley”, dispone que *“los actos que realizan los gobiernos locales, respecto de los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se ejecutan conforme a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y a la presente Ley y su reglamento, en lo que fuera aplicable, (...)”*;

29. Que, en relación al saneamiento físico legal de los bienes municipales, el artículo 20° de “la Ley”, dispone que *“20.1 Las Municipalidades efectúan el saneamiento de los bienes de su propiedad y los de dominio público bajo su administración, indicados en el artículo 56 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, conforme a la Octava Disposición Complementaria de la citada ley. 20.2 La primera inscripción de dominio de los terrenos transferidos por el Gobierno Nacional a favor de las Municipalidades pendientes de saneamiento, se efectúa en mérito al Acuerdo de Concejo, en el que especifique la resolución, contrato o el título de transferencia, siempre que estos últimos no hayan tenido mérito suficiente para su inscripción.”*;

30. Que, además, respecto de la vinculación de los gobiernos locales con el sistema nacional de bienes estatales, el artículo 13° de “el Reglamento”, precisa que *“13.1 Los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad y los que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como el TUO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable.”*;

31. Que, mediante Ley del 25/10/1896 se dispuso lo siguiente: *“Adjudicase a la Municipalidad de Ancón la propiedad de todos los terrenos declarados vacantes por suprema resolución de 24 de febrero de 1871, y además los egidos y campos eriazos que circundan ese pueblo hasta la extensión de un kilómetro, contados desde las últimas fábricas actuales de la población”*;

32. Que, de acuerdo al análisis efectuado en el Informe Preliminar n.° 00724-2024/SBN-DGPE-SDAPE, el ámbito en el que se ubicaría “el predio” se encontraría dentro del área adjudicada por Ley del 25/10/1896; ámbito que posteriormente fue urbanizado y lotizado por Municipalidad Distrital de Ancón, siendo muchos de los lotes resultantes materia de adjudicación por subasta pública efectuada por la referida municipalidad, tal y como se advierte de lo inscrito en la partida n.° 47817722 del Registro de Predios de Lima;

33. Que, es de advertir que, en el recurso presentado, ni en sus anexos, se aporta información técnica que permita desvirtuar que “el predio” y el inmueble inscrito en la partida n.° 47817722 no constituyan la misma área; asimismo, no se aporta evidencia de que el dominio sobre “el predio” le corresponda al Estado, sino que por el contrario en diversas partes del mencionado recurso se afirma que el dominio sobre “el predio” corresponde a la Municipalidad Distrital de Ancón;

34. Que, por lo expuesto, no hallándose sustento para reconsiderar el contenido o las conclusiones arribadas en el Informe de Brigada n.° 00116-2024/SBN-DGPE-SDAPE, el cual fue puesto en conocimiento de Constructora Concepción S.A.C. mediante el Oficio n.° 01368-2024/SBN-DGPE-SDAPE, en base a los argumentos planteados por “el administrado”, corresponde declarar infundado el recurso de reconsideración formulado;

De conformidad con lo dispuesto en el TUO de la “la Ley”, “el Reglamento”, la “LPAG”, la Resolución n.° 0035-2024/SBN-GG de fecha 10 de abril de 2024 y el Informe Técnico Legal n.° 0510-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2024;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** – Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración formulado por **CONSTRUCTORA CONCEPCION S.A.C.**, representada por el señor Jorge Enrique Larrea Valdivia, contra el Informe de Brigada n.º 00116-2024/SBN-DGPE-SDAPE.

**SEGUNDO.** – **DISPONER** la notificación de la presente resolución a **CONSTRUCTORA CONCEPCION S.A.C.**, representada por el señor Jorge Enrique Larrea Valdivia, para su conocimiento y fines correspondientes.

**TERCERO.** – **DISPONER** la publicación de la presente Resolución 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  
Paulo César Fernández Ruiz  
Subdirector (e)  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

[1] TUO de Ley N.º 29151, aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019

[2] Aprobado con Decreto Supremo N.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021

[3] Aprobado por Resolución n.º 0066-2022/SBN.

[4] MORÓN URBANA, Juan Carlos (2019). Comentarios a la Ley del procedimiento administrativo general. Nuevo texto único ordenado de la Ley N° 27444 (Decreto Supremo N° 004-2019-JUS). Tomo I. Décima Edición. Lima, Gaceta Jurídica, p. 213.