

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



RESOLUCIÓN N° 0020-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 31 de marzo de 2023

VISTO:

El expediente 1281-2022/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por **ISABEL CCORA PAREDES DE JAUJA**, contra la **Resolución 0027-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 13 de enero de 2023, que declaró **IMPROCEDENTE** la **VENTA DIRECTA** de un predio de 121,13 m², ubicado en la Mz. B, lote 5 del Asentamiento Humano Villa María Montessori, distrito Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la partida registral P06121612 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, signado con CUS N° 5108 (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 29151¹ (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (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 Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de

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

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008- VIVIENDA y modificatorias

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, corresponde a esta 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 l) del artículo 42 del "ROF de la SBN";

4. Que, a través del Memorándum 00569-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2023, la "SDDI" remitió el escrito de apelación presentado por **ISABEL CCORA PAREDES DE JAUJA**, (en adelante, "la Administrada"), y elevó el Expediente 1281-2022/SBNSDDI, que consta de I Tomo 67 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante el escrito de apelación presentado el 16 de febrero de 2023 (S.I. 03844-2023), "la Administrada" impugna la Resolución 0027-2023/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 50) del 13 de enero de 2023 (en adelante "Resolución impugnada"), "la Administrada" solicita se revoque la resolución antes mencionada, por el fundamento que a continuación se detalla:

5.1. Sostiene que, se encuentra bajo los alcances de la Ley 31056, ya que su posesión sobre "el predio" es anterior a diciembre del 2015, y que conforme a ello, la transferencia a favor de la SBN del bien en merito a la Resolución 643-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2019, se efectuó cuando se encontraba en posesión y bajo el amparo de la ley antes mencionada;

6. Que, respecto a los puntos 2.1, 2.3 y 2.5 del escrito de apelación, describen los hechos que se encuentran debidamente documentados en autos y que -en rigor- no contradicen los argumentos que sustentan la "Resolución impugnada", por lo que, no serán objeto de mayor análisis por parte de esta Dirección.

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección 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. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

6.1. El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (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.

6.2. Asimismo, el artículo 220⁴ del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019

⁴ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente 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.

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

6.3. 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.

6.4. Mediante escrito presentado el 05 de octubre de 2022 (S.I. N° 26342-2022), **ISABEL CCORA PAREDES**, solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1), invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

6.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, 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.

6.6. La “Resolución impugnada” no fue notificada a “la Administrada”, ya que conforme se advierte de fojas 60 la empresa courier, devolvió la notificación señalando que no existe la dirección señalada; sin perjuicio de ello, “la administrada” el **16 de febrero de 2023**, presentó su recurso de apelación.

6.7. En ese sentido, y conforme a lo señalado en el numeral 27.2⁵ del artículo 27 del “TUO de la LPAG” **se tiene por bien notificada a “la Administrada” el 16 de febrero de 2023**, por consecuencia, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

8. Que, de lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la Administrada” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

9. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “la Administrada” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absueltos oportunamente por esta Dirección;

⁵ 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.”

Determinación de la cuestión de fondo

Corresponde otorgar la venta directa de predios que se encuentren con acto de administración vigente al amparo de la Ley 31056.

Descripción de los hechos

10. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 00007-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2023 (fojas 39 al 42), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: *“i) Se encuentra inscrito en la partida registral N° P06121612 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito en mérito de la Resolución N° 643-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2019, signado con CUS N° 5108. ii) Constituye un equipamiento urbano, destinado al uso de área verde, y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de Mariano Melgar. iii) De la evaluación de la situación física se observa que “el predio” se encuentra ubicado en zona urbana consolidada, presenta topografía accidentada, se encuentra ocupado por una vivienda, no cumpliendo el uso al que fue destinado, análisis sustentado en la imagen satelital de abril del 2022; en virtud a lo expuesto, la SDDI declaró improcedente el pedido de venta directa”;*

Sobre el procedimiento de venta directa.

11. 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 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”);

12. Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales⁶, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

Sobre los argumentos de “la Administrada”

13. Que, en atención al recurso de apelación presentado por “la Administrada”, corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la “Resolución impugnada”, tal y como se precisó en el quinto considerando de la presente resolución; conforme se detalla a continuación:

Respecto al argumento señalado en el numeral 5.1

13.1 La venta directa de predios del Estado 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

⁶ Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151 (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 y su reglamento.

directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

- 13.2** Se tiene que, “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, que constituye **un bien de dominio público, destinado a área verde, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor de la Municipalidad distrital de Mariano Melgar de carácter inalienable e imprescriptible** de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú⁷, concordado con el numeral 3.3 del artículo 2° de “el Reglamento”⁸, en este extremo el pedido ya deviene en improcedente.
- 13.4** Ahora bien, la Ley 31056 “Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización”⁹ (en adelante, “Ley 31056”), tiene por objeto dictar medidas para la formalización de la propiedad informal ampliando los plazos de ocupación de las posesiones informales para que sean beneficiarias de las acciones de formalización las cuales serán ejecutadas por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante, COFOPRI).
- 13.5** Se advierte, de la “Ley 31056” en su artículo 8° establece que: *“No están comprendidos en el ámbito de aplicación de la presente ley para los efectos del proceso de formalización, las siguientes áreas y terrenos: 1. Los de uso o reservados para el desarrollo de servicios públicos, equipamiento educativo, áreas de recreación pública, siempre que el documento que así lo determine se haya expedido de forma anterior a la fecha de ocupación física del área urbana informal. 2. Las áreas de equipamiento urbano, recreación pública, salud, educación de pueblos formalizados con anterioridad (...)”*. Al constituir “el predio” un lote de equipamiento urbano y afectado en uso vigente a la Municipalidad distrital de Mariano Melgar dentro de un procedimiento de formalización ejecutado por “COFOPRI” con anterioridad al pedido, “el predio” queda excluido de los alcances de la norma alegada por “la Administrada”.
- 13.6** Finalmente, para oponer la posesión respecto a un predio de propiedad estatal, se debe observar la posesión efectiva anterior al 25 de noviembre del 2010, es decir antes de la publicación de la Ley 29618, “Presunción de que el Estado es Poseedor de los Inmuebles de su Propiedad”¹⁰. Con base a lo desarrollado, no es amparable la apelación en este extremo.

⁷ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁸ **2. Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁹ Publicada en el diario oficial “el Peruano” el 21 de octubre de 2020.

¹⁰ Publicada en el diario oficial “el Peruano” el 24 de noviembre de 2010

14. Que, con base a lo señalado, habiendo desvirtuado cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación solicitado por “la Administrada” corresponde a esta Dirección declarar infundado dicho recurso y por tanto confirmar la “Resolución impugnada”; y,

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 **ISABEL CCORA PAREDES DE JAUJA**, contra la Resolución 0027-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 0027-2023/SBN-DGPE-SDDI, la cual dispuso que la **improcedencia del pedido**, por los argumentos expuesto 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).

Regístrese y comuníquese

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

INFORME N° 00137-2023/SBN-DGPE

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

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por **ISABEL CCORA PAREDES DE JAUJA**
contra la Resolución 0027-2023/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 03844-2023
b) Expediente 1281-2022/SBNSDDI

FECHA : 31 de marzo de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, **ISABEL CCORA PAREDES DE JAUJA**, interpone recurso de apelación contra la **Resolución 0027-2023/SBN-DGPE-SDDI** del 13 de enero de 2023, que declaró **IMPROCEDENTE** la **VENTA DIRECTA** de un predio de 121,13 m², ubicado en la Mz. B, lote 5 del Asentamiento Humano Villa María Montessori, distrito Mariano Melgar, provincia y departamento de Arequipa inscrito en la partida registral P06121612 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, signado con CUS N° 5108 (en adelante, "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Que, 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. 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 Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN.
- 1.3. Que, 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 42° del "el ROF de la SBN".

- 1.4. Que, a través del Memorándum 00569-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2023, la "SDDI" remitió el escrito de apelación presentado por **ISABEL CCORA PAREDES DE JAUJA**, (en adelante, "la Administrada"), y elevó el Expediente 1281-2022/SBNSDDI, que consta de I Tomo 67 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

II. **ANÁLISIS**

De la calificación del escrito presentada por "la Administrada"

- 2.1. Mediante el escrito de apelación presentado el 16 de febrero de 2023 (S.I. 03844-2023), "la Administrada" impugna la Resolución 0027-2023/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 50) del 13 de enero de 2023 (en adelante "Resolución impugnada"), "la Administrada" solicita se revoque la resolución antes mencionada, por el fundamento que a continuación se detalla:

2.1.1 Sostiene que, se encuentra bajo los alcances de la Ley 31056, ya que su posesión sobre "el predio" es anterior a diciembre del 2015, y que conforme a ello, la transferencia a favor de la SBN del bien en merito a la Resolución 643-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2019, se efectuó cuando se encontraba en posesión y bajo el amparo de la ley antes mencionada.

- 2.2. Respecto a los puntos 2.1, 2.3 y 2.5 del escrito de apelación, describen los hechos que se encuentran debidamente documentados en autos y que -en rigor- no contradicen los argumentos que sustentan la "Resolución impugnada", por lo que, no serán objeto de mayor análisis por parte de esta Dirección.

- 2.3. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección 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. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (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.
- Asimismo, el artículo 220¹ 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

- 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.

¹ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente 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.

- Mediante escrito presentado el 05 de octubre de 2022 (S.I. N° 26342-2022), **ISABEL CCORA PAREDES**, solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1), invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento", por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, integrado 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.
- La "Resolución impugnada" no fue notificada a "la Administrada", ya que conforme se advierte de fojas 60 la empresa courier, devolvió la notificación señalando que no existe la dirección señalada; sin perjuicio de ello, "la administrada" el **16 de febrero de 2023**, presentó su recurso de apelación.
- En ese sentido, y conforme a lo señalado en el numeral 27.2² del artículo 27 del "TUO de la LPAG" **se tiene por bien notificada a "la Administrada" el 16 de febrero de 2023**, por consecuencia, se tiene que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG"

2.4. Que, de lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por "la Administrada" cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso.

2.5. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG"; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por "la Administrada" se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección.

Determinación de la cuestión de fondo

Corresponde otorgar la venta directa de predios que se encuentren con acto de administración vigente al amparo de la Ley 31056.

Descripción de los hechos

2.6. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 00007-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2023 (fojas 39 al 42), en el que se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: *"i) Se encuentra inscrito en la partida registral N° P06121612 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito en mérito de la Resolución N° 643-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2019, signado con CUS N° 5108. ii) Constituye un equipamiento urbano, destinado al uso de área verde, y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de Mariano Melgar. iii) De la evaluación de la situación física se observa que "el predio" se encuentra ubicado en zona urbana consolidada, presenta topografía accidentada, se encuentra ocupado por una vivienda, no cumpliendo el uso al que fue*

² 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."

destinado, análisis sustentado en la imagen satelital de abril del 2022; en virtud a lo expuesto, la SDDI declaró improcedente el pedido de venta directa".

Sobre el procedimiento de venta directa

- 2.7. 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 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN").
- 2.8. Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales³, así como lo establecido en el "TUO de la LPAG", en cuanto por su naturaleza sean compatibles

De los argumentos de "la Administrada"

- 2.9. Que, en atención al recurso de apelación presentado por "la Administrada", corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la "Resolución impugnada", tal y como se precisó en el quinto considerando de la presente resolución; conforme se detalla a continuación:

Respecto al primer argumento

- 2.9.1 La venta directa de predios del Estado 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".
- 2.9.2 Se tiene que, "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, que constituye **un bien de dominio público, destinado a área verde, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor de la Municipalidad distrital de Mariano Melgar de carácter inalienable e imprescriptible** de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú⁴, concordado con el numeral 3.3 del artículo 2° de "el Reglamento"⁵, en este extremo el pedido ya deviene en improcedente.
- 2.9.3 Ahora bien, la Ley 31056 "Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la

³ **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (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 y su reglamento.

⁴ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁵ **2. Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Formalización"⁶ (en adelante, "Ley 31056"), tiene por objeto dictar medidas para la formalización de la propiedad informal ampliando los plazos de ocupación de las posesiones informales para que sean beneficiarias de las acciones de formalización las cuales serán ejecutadas por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante, COFOPRI).

2.9.4 Se advierte, de la "Ley 31056" en su artículo 8° establece que: *"No están comprendidos en el ámbito de aplicación de la presente ley para los efectos del proceso de formalización, las siguientes áreas y terrenos: 1. Los de uso o reservados para el desarrollo de servicios públicos, equipamiento educativo, **áreas de recreación pública**, siempre que el documento que así los determine se haya expedido de forma anterior a la fecha de ocupación física del área urbana informal. 2. **Las áreas de equipamiento urbano, recreación pública, salud, educación de pueblos formalizados con anterioridad (...)**".* Al constituir "el predio" un lote de equipamiento urbano y afectado en uso vigente a la Municipalidad distrital de Mariano Melgar dentro de un procedimiento de formalización ejecutado por "COFOPRI" con anterioridad al pedido, "el predio" queda excluido de los alcances de la norma alegada por "la Administrada".

2.9.5 Finalmente, para oponer la posesión respecto a un predio de propiedad estatal, se debe observar la posesión efectiva anterior al 25 de noviembre del 2010, es decir antes de la publicación de la Ley 29618, "Presunción de que el Estado es Poseedor de los Inmuebles de su Propiedad"⁷. Con base a lo desarrollado, no es amparable la apelación en este extremo.

2.10. Con base a lo señalado, habiendo desvirtuado el argumentos que sustentan el recurso de apelación solicitado por "la Administrada" corresponde a esta Dirección declarar infundado dicho recurso y por tanto confirmar la "Resolución impugnada".

III.CONCLUSIÓN:

3.1 Por las razones antes expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **ISABEL CCORA PAREDES DE JAUJA**, contra la Resolución 0027-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2023, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Especialista Legal

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

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

⁶ Publicada en el diario oficial "el Peruano" el 21 de octubre de 2020.

⁷ Publicada en el diario oficial "el Peruano" el 24 de noviembre de 2010