

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



RESOLUCIÓN Nº 0026-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 25 de abril de 2023

VISTO:

El expediente 0063-2023/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS**, representado por Luis Alberto Castillo Carrera, contra la Resolución 0185-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2023, que declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un predio de 38 236,47 m², ubicado en el Km 39 de la Panamericana Norte, margen derecha a 1 km, en el distrito de Ancón, provincia y 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 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 Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos

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

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 00811-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2023, la "SDDI" remitió el escrito de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS**, representado por Luis Alberto Castillo Carrera, (en adelante, "la Administrada"), y elevó el Expediente 0063-2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo 186 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 09 de marzo de 2023 (S.I. 05905-2023), "la Administrada" impugna la Resolución 0185-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 64) del 28 de febrero de 2023 (en adelante "Resolución impugnada"), "el Administrado" solicita se revoque la resolución antes mencionada, por los fundamentos que a continuación se detalla:

5.1. Señala que existe un error de hecho en el artículo 10) literal v) de la "Resolución impugnada" ya que la ficha técnica 875-2019/SBN-DGPE-SDDI se basa en una inspección desactualizada realizada el 4 de octubre de 2019, ya que dicha solicitud se realizó antes de la presentación de su solicitud del 2 de diciembre de 2022

5.2 Asimismo, refieren que es falso que "el predio" se encuentra delimitado parcialmente con palos de madera y que actualmente viene siendo ocupado por cinco módulos de noble y dispersos, por lo que se adjuntan tomas fotográficas donde se observa que su ingreso es a través de un portón de metal y existe una construcción de material noble de dos pisos, en virtud de ello, las fotos 24,25 y 26 no corresponden al área 9 que se utiliza como entrada; y,

5.2. "El Administrado" señala que se encuentra poseyendo "el predio" desde el año 2008 y cumple los requisitos, así como presentó los medios probatorios expedidos por la Municipalidad de Villa María del Triunfo, en donde se demuestra que paga los tributos de "el predio".

6. 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

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

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 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 07 de octubre de 2022 (S.I. 26633-2022), **JONNY WALTER MENDOZA BARRIENTOS**, solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1), invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, por lo que se encuentra legitimado 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 “el Administrado”, ya que conforme se advierte de autos no se advierte la devolución de cedula de notificación; sin perjuicio de ello, “la Administrada” el **09 de marzo 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 09 de marzo 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”.

7. 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

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.

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.”

requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

8. 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;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la eficacia de “la Resolución impugnada”.

Descripción de los hechos

9. Que, como parte de la etapa de calificación, la SDDI evaluó la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa; emitiendo el Informe Preliminar 00094-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2023 (fojas 152 al 162), en el que se concluye respecto de “el predio”, **recae en tres ámbitos de titularidad del Estado, los mismo que se encuentran afectados en uso a favor del Instituto Nacional Penitenciario – INPE y de la Municipalidad Metropolitana de Lima – Servicios de Parque de Lima (SERPAR), sin evidenciarse tramite de extinción alguno.** En virtud de ello, la SDDI declaró la improcedencia liminar del pedido de “el administrado”;

Sobre el procedimiento de venta directa.

10. 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 DIR-00002-2022/SBN”);

11. 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 “el Administrado”

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

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.

Respecto al primer argumento

- 12.1** 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**, y de libre disposición, **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 222⁰⁷ de “el Reglamento”.
- 12.2** El numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.
- 12.3** En virtud de lo expuesto, 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.
- 12.4** Se tiene de los actuados administrativos que, “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, la cual recae sobre sobre otras áreas conforme se observa en el siguiente cuadro:

⁷ Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. Posesión consolidada: 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 N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
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 N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

Partida Registral	CUS N.º	Titular	Área Parcial m2	Porcentaje %
12186051	41642	Propiedad del Estado - SBN Con afectación parcial a favor del Instituto Nacional Penitenciario - INPE	6257.4	16.37
12142717	41078	Propiedad del Estado - SBN Con afectación parcial a favor del Instituto Nacional Penitenciario - INPE	27836.76	72.80
13101135	79301	Propiedad del Estado - SBN Con afectación en uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima - Servicio de Parques de Lima (SERPAR)	4142.32	10.83
Total			38236.48	100.00

12.5 Ahora bien, respecto al 10.83% de “el predio” se advierte que se encuentra afectada en uso a la Municipalidad Metropolitana de Lima al servicio de parques de Lima, por consecuencia constituye **un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible** de conformidad con el artículo 73º de la Constitución Política del Perú⁸, concordado con el numeral 3.3 del artículo 2º de “el Reglamento”⁹, en este extremo el pedido ya deviene en improcedente.

12.6 Respecto, a las áreas de 6 257,4 m2 (16.37 %) y 27 836,76 m2 (72.80%) de “el predio”, recae en propiedad del Estado **con afectación en uso a favor del Instituto Nacional Penitenciario – INPE**, para la ejecución del proyecto denominado “Instalación del Servicio de Readaptación Social del Establecimiento Penitenciario Ancón III”; con base a lo expuesto, “el predio” no es de libre disponibilidad.

12.7 Cabe señalar, que ninguno de los argumentos planteados por “la Administrada” se enfoca en desvirtuar lo señalado por la SDDI en la “Resolución impugnada” con respecto a la calidad de “el predio”, por lo que, dichos argumentos no resultan idóneos para cuestionar la resolución recurrida ya que la ubicación o posesión que dice ostentar “la administrada” fueron los argumentos centrales por los cuales la SDDI declaró la improcedencia de su pedido; siendo así, resulta inoficioso manifestarse sobre los mismos, por lo que, no es amparable la apelación en este extremo.

13. Que, por consecuencia, corresponde confirmar “la Resolución impugnada” que dispuso la improcedencia del pedido de venta directa, resultando innecesario pronunciarse

⁸ **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.

⁹ **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.

respecto a los demás argumentos y medios probatorios presentados por “el Administrado” al no haber sido objeto de análisis en la “Resolución impugnada”;

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 la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS**, representado por Luis Alberto Castillo Carrera, contra la Resolución 0185-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 0185-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2023, mediante la cual se dispuso suspender la tramitación del procedimiento de compraventa directa solicitado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS**, representado por Luis Alberto Castillo Carrera.

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° 00169-2023/SBN-DGPE

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

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

ASUNTO : Recurso de apelación y consulta interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS** contra la Resolución 0185-2023/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 05905-2023
b) Expediente 063-2023/SBNSDDI

FECHA : 24 de abril de 2023

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS**, representado por Luis Alberto Castillo Carrera, interpone recurso de apelación contra la Resolución 0185-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2023, que declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un predio de 38 236,47 m², ubicado en el Km 39 de la Panamericana Norte, margen derecha a 1 km, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (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 00811-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2023, la "SDDI" remitió el escrito de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS**, representado por Luis Alberto Castillo Carrera, (en adelante, "la Administrada"), y elevó el Expediente 0063-2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo 186 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 09 de marzo de 2023 (S.I. 05905-2023), "la Administrada" impugna la Resolución 0185-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 64) del 28 de febrero de 2023 (en adelante "Resolución impugnada"), "la Administrada" solicita se revoque la resolución antes mencionada, por los fundamentos que a continuación se detalla:

- 2.1.1 Señala que existe un error de hecho en el artículo 10) literal v) de la "Resolución impugnada" ya que la ficha técnica 875-2019/SBN-DGPE-SDDI se basa en una inspección desactualizada realizada el 4 de octubre de 2019, ya que dicha solicitud se realizó antes de la presentación de su solicitud del 2 de diciembre de 2022.

- 2.1.2 Asimismo, refieren que es falso que "el predio" se encuentra delimitado parcialmente con palos de madera y que actualmente viene siendo ocupado por cinco módulos de noble y dispersos, por lo que se adjuntan tomas fotográficas donde se observa que su ingreso es a través de un portón de metal y existe una construcción de material noble de dos pisos, en virtud de ello, las fotos 24,25 y 26 no corresponden al área 9 que se utiliza como entrada, y,

- 2.1.3 Finalmente, señalan que el área solicitada es de 38,236.47 m² y no de 33.953.25 m² como se ha señalado.

- 2.2. 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

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.

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.
- Mediante escrito presentado el 02 de diciembre de 2022 (S.I. 32747-2022), la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS, representado por Luis Alberto Castillo Carrera (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de un área de 149 969,37 m², por lo que se encuentra legitimado 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 "el Administrado", ya que conforme se advierte de autos no se advierte la devolución de cedula de notificación; sin perjuicio de ello, "la Administrada" el **09 de marzo 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 09 de marzo de 2023**, por consecuencia, se tiene que presento su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG".

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

2.4. 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 "el Administrado" 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

Determinar la eficacia de la "Resolución impugnada".

Descripción de los hechos

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."

2.5. Como parte de la etapa de calificación, la SDDI evaluó la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa; emitiendo el Informe Preliminar 00094-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2023 (fojas 152 al 162), en el que se concluye respecto de “el predio”, **recae en tres ámbitos de titularidad del Estado, los mismo que se encuentran afectados en uso a favor del Instituto Nacional Penitenciario – INPE y de la Municipalidad Metropolitana de Lima – Servicios de Parque de Lima (SERPAR), sin evidenciarse tramite de extinción alguno**. En virtud de ello, la SDDI declaro la improcedencia liminar del pedido de “el administrado”.

Sobre el procedimiento de venta directa

2.6. 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 DIR-00002-2022/SBN”).

2.7. 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”

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

Respecto al primer argumento

2.8.1 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**, y de libre disposición, **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 222⁴ de “el Reglamento”.

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 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

3. Posesión consolidada: 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 N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

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 N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

2.8.2 El numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

2.8.3 En virtud de lo expuesto, 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

2.8.4 Se tiene de los actuados administrativos que, “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, la cual recae sobre sobre otras áreas conforme se observa en el siguiente cuadro:

Partida Registral	CUS N.°	Titular	Área Parcial m2	Porcentaje %
12186051	41642	Propiedad del Estado - SBN Con afectación parcial a favor del Instituto Nacional Penitenciario - INPE	6257.4	16.37
12142717	41078	Propiedad del Estado - SBN Con afectación parcial a favor del Instituto Nacional Penitenciario - INPE	27836.76	72.80
13101135	79301	Propiedad del Estado - SBN Con afectación en uso a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima - Servicio de Parques de Lima (SERPAR)	4142.32	10.83
Total			38236.48	100.00

2.8.5 Ahora bien, respecto al 10.83% de “el predio” se advierte que se encuentra afectada en uso a la Municipalidad Metropolitana de Lima al servicio de parques de Lima, por consecuencia constituye **un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible** de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú⁵, concordado con el numeral 3.3 del artículo 2° de “el Reglamento”⁶, en este extremo el pedido ya deviene en improcedente.

2.8.6 Respecto, a las áreas de 6 257,4 m2 (16.37 %) y 27 836,76 m2 (72.80%) de “el predio”, recae en propiedad del Estado **con afectación en uso a favor del Instituto Nacional Penitenciario – INPE**, para la ejecución del proyecto denominado “Instalación del Servicio de Readaptación Social del Establecimiento Penitenciario Ancón III”; con base a lo expuesto, “el predio” no es de libre disponibilidad.

⁵ **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.

⁶ **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.

2.8.7 Cabe señalar, que ninguno de los argumentos planteados por "la Administrada" se enfoca en desvirtuar lo señalado por la SDDI en la "Resolución impugnada" con respecto a la calidad de "el predio", por lo que, dichos argumentos no resultan idóneos para cuestionar la resolución recurrida ya que la ubicación o posesión que dice ostentar "la administrada" fueron los argumentos centrales por los cuales la SDDI declaró la improcedencia de su pedido; siendo así, resulta inoficioso manifestarse sobre los mismos, por lo que, no es amparable la apelación en este extremo.

III.CONCLUSIÓN:

3.1 Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS**, representado por Luis Alberto Castillo Carrera, contra la Resolución 0185-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2023; conforme a los argumentos expuestos, debiendo darse 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