

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0070-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 8 de junio de 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 122-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la administrada **MARÍA FELÍCITA TERREROS SÁNCHEZ DE HERNÁNDEZ**, contra la Resolución N° 0317-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2022, que declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 110,93 m<sup>2</sup>, ubicado en la Zona F, Manzana I, Lote 5 del Centro Poblado Rural Tambo Viejo, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN (en adelante “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “T.U.O de la Ley”), y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la

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

<sup>2</sup> Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorandum N° 01570-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de mayo de 2022, “la SDDI” remitió el escrito y anexos presentados por la administrada **MARÍA FELÍCITA TERREROS SÁNCHEZ DE HERNÁNDEZ** (en adelante “la Administrada”); así como el Expediente N° 122-2022/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de “la DGPE”.

#### ***De la calificación del escrito presentado por “la Administrada”***

5. Que, a través de escrito presentado el 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12431-2022), “la Administrada” interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0317-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2022 (en adelante “la Resolución impugnada”), que declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”.

6. Que, “la Administrada” solicita que se declare la nulidad de “la Resolución impugnada”, porque considera que no toma en consideración lo dispuesto en los numerales 5.8 y 6.3 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 7 de enero de 2022 (en adelante, “la Directiva”), los cuales disponen que procede la venta siempre que “el predio” se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad competente, siendo que “el predio” está inscrito a favor del Estado, representado por “la SBN”. Asimismo, sostiene que debe considerarse el escrito presentado el 29 de marzo de 2022 (S.I. N° 09131-2022), que concretó el silencio administrativo positivo, lo que implica que no es silencio administrativo negativo como alude “la Resolución impugnada”. Para finalizar, sostiene que “la SDDI” no ha evaluado toda la documentación presentada y que acredita sus derechos posesorios sobre “el predio”. El escrito que contiene el recurso de apelación está dividido en petitorio, fundamentos de hecho y de derecho Adjunta copia de “la Resolución impugnada”.

7. Que, al respecto cabe señalar que, el inciso 1 del artículo 124<sup>o3</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con

---

#### **<sup>34</sup> Artículo 124.- Requisitos de los escritos**

Todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener lo siguiente:

1. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado, y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.
2. La expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando le sea posible, los de derecho.
3. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.
4. La indicación del órgano, la entidad o la autoridad a la cual es dirigida, entendiéndose por tal, en lo posible, a la autoridad de grado más cercano al usuario, según la jerarquía, con competencia para conocerlo y resolverlo.
5. La dirección del lugar donde se desea recibir las notificaciones del procedimiento, cuando sea diferente al domicilio real expuesto en virtud del numeral 1. Este señalamiento de domicilio surte sus efectos desde su indicación y es presumido subsistente, mientras no sea comunicado expresamente su cambio.
6. La relación de los documentos y anexos que acompaña, indicados en el TUPA.

Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, modificado por Ley N° 31465 (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), prescribe que todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener los nombres y apellidos completos, domicilio y número del Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.

**8.** Que, constituyen requisitos del escrito del recurso de impugnación, señalar el acto que se recurre y cumplir los demás requisitos previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG”, conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo<sup>4</sup>. De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 122-2021/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12431-2022), se tiene que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG”, en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.

**9.** Que, el artículo 220° del “T.U.O de la LPAG”, estipula que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del mencionado cuerpo normativo, dispone que el plazo para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

**10.** Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O de la LPAG”, debido a que “la Administrada” dio acuse de recibo de la notificación realizada por correo electrónico y por tanto, fue notificada con fecha 29 de abril de 2022. En consecuencia, el plazo de quince (15) días hábiles para interponer recurso de apelación se computa desde el 3 de mayo hasta el 23 de mayo de 2022 y en ese sentido, “la Administrada” presentó su recurso de apelación el 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12431-2022), dentro del plazo mencionado.

### **Análisis del recurso de apelación de “la Administrada”**

**11.** Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes disponen; por lo cual, según lo prescrito en el numeral 1 del artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado.

**12.** Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>5</sup>.

---

7. La identificación del expediente de la materia, tratándose de procedimientos ya iniciados. (Texto según el artículo 113 de la Ley N° 27444).

<sup>4</sup> **Artículo 221.- Requisitos del recurso**

El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124.

(Texto según el artículo 211 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272).

<sup>5</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

13. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud<sup>6</sup>.

14. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre “el predio”, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>7</sup>.

15. Respecto al argumento del numeral 6). “La Administrada” solicita que se declare la nulidad de “la Resolución impugnada”, porque considera que no toma en consideración lo dispuesto en los numerales 5.8 y 6.3 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 7 de enero de 2022 (en adelante, “la Directiva”), los cuales disponen que procede la venta siempre que “el predio” se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad competente, siendo que “el predio” está inscrito a favor del Estado, representado por “la SBN”. Asimismo, sostiene que debe considerarse el escrito presentado el 29 de marzo de 2022 (S.I. N° 09131-2022), que concretó el silencio administrativo positivo, lo que implica que no es silencio administrativo negativo como alude “la Resolución impugnada”. Para finalizar, sostiene que “la SDDI” no ha evaluado toda la documentación presentada y que acredita sus derechos posesorios sobre “el predio”.

16. Que, acerca de este argumento, debe señalarse que el numeral 5.8<sup>8</sup> de “la Directiva” dispone que un predio estatal solamente puede ser objeto de una solicitud de venta directa cuando se encuentre inscrito en el Registro de Predios, a favor del Estado o de la Entidad competente. Asimismo, de precisarse que el inciso 3, numeral 6.3<sup>9</sup> de “la

---

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

<sup>6</sup> **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

<sup>7</sup> **Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

<sup>8</sup> **5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios**

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”.

<sup>9</sup> **6.3 Etapas del procedimiento**

El procedimiento de compraventa directa tiene las etapas siguientes:

Directiva” establece las etapas del procedimiento de venta directa de predios estatales, ente las cuales, existe la etapa de verificación de la libre disponibilidad del predio. En ese sentido, se advierte, que “el predio” para ser objeto de venta directa, previamente al cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”, deberá demostrar que se encuentra inscrito a favor del Estado o de la entidad competente y tener la calidad de libre disponibilidad, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 191.1, artículo 191°<sup>10</sup> de “el Reglamento”.

**17.** Que, revisado el Expediente N° 122-2022/SBNSDDI, se advierte que el Informe Preliminar N° 00469-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2022 (folio 37), que concluyó, entre otros aspectos, lo siguiente: **1)** “El predio” de 110,93 m<sup>2</sup>, forma parte del predio de mayor extensión (5 222,40 m<sup>2</sup>), inscrito a favor del Estado, representado por “la SBN” en la partida N° P02184390 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, signado con CUS N° 35031; **2)** la partida N° P02184390, corresponde al Lote 5, Mz. I del Centro Poblado Rural Tambo Viejo Zona F, que constituye un equipamiento urbano destinado a parque/jardín, recayendo en un área de 1 000,00 m<sup>2</sup>, una reasignación de uso a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú, para destinarlo a la construcción de la Compañía de Bomberos, en cuyo ámbito se encuentra “el predio”; y **3)** respecto a la situación física de “el predio”, se encuentra en la falda de un cerro de gran pendiente, bordeando el perímetro se han anclado columnas en cimiento sobresaliendo los fierros, los cuales son soporte de un toldo que lo cubre parcialmente, siendo utilizado como cochera y área verde. Análisis sustentado con imagen satelital y App Street View del Google Earth y panel fotográfico de “la Administrada”.

**18.** Que, las conclusiones arribadas en el Informe Preliminar N° 00469-2022/SBN-DGPE-SDDI, fueron el sustento del Informe de Brigada N° 00332-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2022 (folio 42), el cual concluyó que debía declararse la improcedencia de la solicitud de venta directa, por cuanto se determinó que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por “la SBN”; sin embargo, tiene la condición de bien de dominio público por constituir un lote de equipamiento urbano destinado a parque/jardín, sobre el cual recae un acto de administración vigente (reasignación de la administración otorgada a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú),

1. Evaluación formal de la solicitud
2. Inspección del predio
3. Verificación de la libre disponibilidad del predio
4. Calificación sustantiva de la solicitud
5. Conformidad del titular de la entidad
6. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud
7. Saneamiento
8. Tasación
9. Publicidad del procedimiento
10. Mejora del precio
11. Informe Técnico Legal
12. Opinión técnica del Ente Rector
13. Resolución
14. Pago del precio
15. Contrato
16. Entrega del predio
17. Baja del predio ante la municipalidad
18. Liquidación y distribución de ingresos
19. Actualización del SINABIP y archivo del expediente”.

<sup>10</sup> **“Artículo 191.- Libre disponibilidad del predio**

191.1 Para evaluar la libre disponibilidad del predio además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de los actos de administración o disposición establecidos en el artículo 95 del Reglamento, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos”.

condición que le otorga el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el inciso 2, numeral 3.3, artículo 3°<sup>11</sup> de “el Reglamento” y debido a lo expuesto, considera que no sería posible evaluar o aprobar su desafectación, conforme a lo indicado en el artículo 92°<sup>12</sup> de “el Reglamento”, y por tanto, realizar un acto de disposición. En el mismo sentido se pronunció el Informe Técnico Legal N° 0361-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2022 (folio 40) y “la Resolución impugnada” (folio 44).

**19.** Que, de lo expuesto, se advierte que “la Administrada” pretende la venta directa de “el predio”; para lo cual, adjuntó al escrito del 8 de febrero de 2022 (S.I. N° 03903-2022), los siguientes documentos: 1) Copia simple de la declaración jurada del 3 febrero de 2022 (folio 3), 2) copia simple del plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Jorge Vedmar Cajahuaringa Vidalón, con registro CIP N° 85367 (folio 6); 3) declaración jurada de autoavalúo (PU y HR) de los años 1989 y 1990 emitidos por la Municipalidad de Lima Metropolitana, distrito de Cieneguilla (folios 7 a 14); 4) copias simples de los comprobantes de pago por impuesto al valor del patrimonio predial correspondiente a los años 1989 y 1990, emitidos por la Municipalidad de Lima Metropolitana, distrito Cieneguilla (folios 15 a 17); copia simple de los comprobantes de pago por impuesto al valor del

<sup>11</sup> **3.3. Definiciones:** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

(...).

**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. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales”.

<sup>12</sup> **Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público**

92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

92.2 La pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal.

92.3 La invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la citada pérdida, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público.

92.4 La desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN, mediante resolución.

92.5 Para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio.

92.6 En el caso de los predios administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación es aprobada por éstos, de acuerdo a su normatividad y considerando las reglas generales establecidas en el TUO de la Ley y el Reglamento.

92.7 Cuando los predios de dominio público administrados por el Gobierno Local se encuentran inscritos a favor del Estado, el Gobierno Local comunica a la SBN la desafectación efectuada, a fin que, de corresponder, se culminen los actos que fueren necesarios para la inscripción de la desafectación.

92.8 Una vez concluida la desafectación, el predio constituye dominio privado del Estado, bajo administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

92.9 Cuando los Gobiernos Locales efectúan la desafectación de los predios que se encuentran bajo su administración, éstos pueden solicitar a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, la transferencia o el otorgamiento de algún otro derecho sobre el predio desafectado.

92.10 La desafectación efectuada sobre el predio debe ser inscrita en el SINABIP. En el caso que la desafectación hayas ido realizada por un Gobierno Local, éste debe remitir a la SBN la resolución que aprueba la desafectación, el plano y la memoria descriptiva”.

patrimonio predial correspondientes a los años 2003, 2004, 2005, 2011 y 2012, emitidos por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla (folios 18 a 20); 5) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (PU y HR) de los años 1989 y 1990, emitidos por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla del año 2019 (folio 22); 6) copia de la solicitud dirigida al Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) del 22 de enero de 2002 (folio 23); 7) copia del D.N.I de "la Administrada"; 8) copia del D.N.I del Esposo de "la Administrada" (folio 25); 9) copias de fotografías (folios 26 a 31); 10) certificado del 29 de mayo de 1989, emitido por el Presidente del Centro Poblado Tambo Viejo-Cieneguilla (folio 32); y 11) copia simple del título de propiedad del 19 de junio de 2000, emitido por COFOPRI (folios 33 a 35).

**20.** Que, revisado el escrito del 8 de febrero de 2022 y anexos (S.I. N° 03903-2022), así como el recurso de apelación presentado el 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12431-2022), se advierte que los documentos detallados en el numeral precedente, se refieren al predio de 206,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 1, Manzana I, Zona F del Centro Poblado Rural Tambo Viejo, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra formalizado por COFOPRI en favor de "la Administrada", de acuerdo al Título de propiedad registrado (folio 35) y no a "el predio" que está ubicado en el Lote 5, Manzana I, Zona F del Centro Poblado Rural Tambo Viejo.

**21.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, debe tenerse presente que "el predio" constituye un predio de dominio público del Estado, representado por "la SBN" y se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida N° P02184390, que constituye un equipamiento urbano destinado a parque/jardín, recayendo dentro de un área de 1 000,00 m<sup>2</sup>, la reasignación de uso otorgada en favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú, para destinarlo a la construcción de la Compañía de Bomberos. De lo expuesto, se advierte que "el predio" carece de la condición de libre disponibilidad exigida en el numeral 191.1, artículo 191° de "el Reglamento", sin que se haya evidenciado a través de las fotografías presentadas por "la Administrada" y las obrantes en el Informe Preliminar N° 00469-2022/SBN-DGPE-SDDI, que "el predio" haya perdido su naturaleza o condición para el uso público al que ha sido destinado, cuyo acto de administración se encuentra vigente. Es decir, "el predio" no es susceptible de ser enajenado, embargado o adquirido por prescripción, según lo dispuesto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el inciso 2, numeral 3.3, artículo 3° de "el Reglamento", lo que hizo innecesario que "la SDDI" evaluara la documentación presentada por "la Administrada" para demostrar la posesión, de acuerdo al numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento"; salvo en el aspecto técnico, en virtud del cual, "la SDDI" ubicó a "el predio". En ese sentido, este extremo del argumento, debe ser desestimado.

**22.** Que, en relación al extremo referido al escrito presentado el 29 de marzo de 2022 (S.I. N° 09131-2022), donde "la Administrada" indica que se habría concretado el silencio administrativo positivo, lo que implica que no es silencio administrativo negativo como alude "la Resolución impugnada"; cabe señalar que el numeral 35.1, artículo 35°<sup>13</sup> del "T.U.O de la LPAG", dispone están sujetos a silencio administrativo positivo, aquellos procedimientos de evaluación previa no sujetos al silencio administrativo negativo taxativo contemplado en el artículo 38° del "T.U.O de la LPAG".

---

<sup>13</sup>**Artículo 35.- Procedimiento de evaluación previa con silencio positivo**

35.1 Los procedimientos de evaluación previa están sujetos a silencio positivo, cuando se trate de algunos de los siguientes supuestos:

1.- Todos los procedimientos a instancia de parte no sujetos al silencio administrativo negativo taxativo contemplado en el artículo 38°.

**23.** Que, el numeral 38.1, artículo 38<sup>o14</sup> del “T.U.O de la LPAG”, establece que excepcionalmente, el silencio negativo es aplicable en casos donde la petición del administrado puede afectar significativamente el interés público e incida en los siguientes bienes jurídicos: la salud, el medio ambiente, los recursos naturales, la seguridad nacional ciudadana, el sistema financiero y de seguros, el mercado de valores, la defensa comercial, la defensa nacional y el patrimonio cultural de la nación, así como aquellos procedimientos de inversión privada, procedimientos trilaterales, procedimientos de inscripción registral y en los que generen obligación de dar o hacer del Estado y autorizaciones para operar casinos de juego y máquinas tragamonedas y que en forma excepcional, se establece el silencio negativo en la norma de creación o modificación del procedimiento, quedando facultadas las entidades a calificar de modo distinto los procedimientos administrativos.

**24.** Que, dentro de dicho contexto, debe citarse que constituyen garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales, lo dispuesto en los literales a) y d), artículo 7<sup>o15</sup> del “T.U.O de la Ley”, que establece la primacía de las disposiciones de la Ley N° 29151, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse y que por consecuencia, todo acto de disposición de dominio a favor de particulares de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación.

**25.** Que además, el literal g), numeral 14.1, artículo 14° del “T.U.O de la Ley”, establece como una función exclusiva de “la SBN”, sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.

**26.** Que, de las normas acotadas, se advierte que el procedimiento de compraventa directa constituye involucra un acto de disposición excepcional de un predio, siempre que sea de dominio privado del Estado, según lo dispuesto en el numeral 218.1, artículo 218<sup>o16</sup>

---

<sup>14</sup> **Artículo 38.- Procedimientos de evaluación previa con silencio negativo.**

38.1 Excepcionalmente, el silencio negativo es aplicable en aquellos casos en los que la petición del administrado puede afectar significativamente el interés público e incida en los siguientes bienes jurídicos: la salud, el medio ambiente, los recursos naturales, la seguridad ciudadana, el sistema financiero y de seguros, el mercado de valores, la defensa comercial, la defensa nacional y el patrimonio cultural de la nación, así como en aquellos procedimientos de promoción de inversión privada, procedimientos trilaterales, procedimientos de inscripción registral y en los que generen obligación de dar o hacer del Estado y autorizaciones para operar casinos de juego y máquinas tragamonedas.

La calificación excepcional del silencio negativo se produce en la norma de creación o modificación del procedimiento administrativo, debiendo sustentar técnica y legalmente su calificación en la exposición de motivos, en la que debe precisarse la afectación en el interés público y la incidencia en alguno de los bienes jurídicos previstos en el párrafo anterior.

Por Decreto Supremo, refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, se puede ampliar las materias en las que, por afectar significativamente el interés público, corresponde la aplicación de silencio administrativo negativo.

(Texto modificado según el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1452).

<sup>15</sup> **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse.

(...).

d) Que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación”.

<sup>16</sup> **Artículo 218.- Modalidades de la compraventa**

de “el Reglamento” y no es posible aplicarle el silencio administrativo positivo porque los predios del Estado son patrimonio de la nación y el acto de disposición que se emitiera sobre los mismos, genera obligación de dar por parte del Estado, encontrándose por tanto, entre las excepciones detalladas en el artículo 38° del “T.U.O de la LPAG” y “la Resolución impugnada” se encuentra emitida de acuerdo a ley.

**27.** Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto el 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12431-2022), contra la Resolución N° 0317-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2022, que declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”, resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y documentos presentados por “la Administrada”, dando por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “T.U.O de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “T.U.O de la LPAG”, y;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la administrada **MARÍA FELÍCITA SÁNCHEZ DE HERNÁNDEZ**, contra la Resolución N° 0317-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2022, por los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

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

**Artículo 3°- DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Visado por:**

**Especialista en bienes estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

---

218.1 Los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública, para la cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web, en cualquiera de sus etapas, de acuerdo a las normas de la materia. Por excepción, puede aprobarse la compraventa directa de predios de dominio privado estatal, conforme a las exigencias establecidas en el Reglamento”.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 512192254R

## **INFORME N° 00223-2022/SBN-DGPE**

PARA : **HÉCTOR MANUEL CHÁVEZ ARENAS**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) Memorándum N° 01570-2022/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. N° 12431-2022  
c) Expediente N° 122-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 8 de junio de 2022

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación presentado el 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12431-2022), por la administrada **MARÍA FELÍCITA TERREROS SÁNCHEZ DE HERNÁNDEZ**, contra la Resolución N° 0317-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2022, que declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 110,93 m<sup>2</sup>, ubicado en la Zona F, Manzana I, Lote 5 del Centro Poblado Rural Tambo Viejo, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

Que, a través del Memorándum N° 01570-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de mayo de 2022, "la SDDI" remitió el escrito y anexos presentados por la administrada **MARÍA FELÍCITA TERREROS SÁNCHEZ DE HERNÁNDEZ** (en adelante "la Administrada"); así como el Expediente N° 122-2022/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de "la DGPE".

### **II. ANÁLISIS:**

#### ***De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"***

- 2.1. Que, a través de escrito presentado el 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12431-2022), "la Administrada" interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0317-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2022 (en adelante "la Resolución impugnada"), que declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio".
- 2.2. Que, "la Administrada" solicita que se declare la nulidad de "la Resolución impugnada", porque considera que no toma en consideración lo dispuesto en los numerales 5.8 y 6.3 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 7 de enero de 2022 (en adelante, "la Directiva"), los cuales disponen que procede la venta siempre que "el predio" se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad competente, siendo que "el predio" está inscrito a favor del Estado, representado por "la SBN". Asimismo, sostiene que debe considerarse el escrito presentado el 29 de marzo de 2022 (S.I. N° 09131-2022), que concretó el silencio administrativo positivo, lo que implica que no es silencio administrativo negativo como alude "la Resolución impugnada". Para finalizar, sostiene que "la SDDI" no ha evaluado toda la documentación presentada y que acredita sus derechos posesorios sobre "el predio".

El escrito que contiene el recurso de apelación está dividido en petitorio, fundamentos de hecho y de derecho Adjunta copia de "la Resolución impugnada".

- 2.3. Que, al respecto cabe señalar que, el inciso 1 del artículo 124<sup>o1</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, modificado por Ley N° 31465 (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), prescribe que todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener los nombres y apellidos completos, domicilio y número del Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.
- 2.4. Que, constituyen requisitos del escrito del recurso de impugnación, señalar el acto que se recurre y cumplir los demás requisitos previstos en el artículo 124° del "T.U.O de la LPAG", conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo<sup>2</sup>. De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 122-2021/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12431-2022), se tiene que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del "T.U.O de la LPAG", en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.
- 2.5. Que, el artículo 220° del "T.U.O de la LPAG", estipula que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del mencionado cuerpo normativo, dispone que el plazo para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.6. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG"; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del "T.U.O de la LPAG", debido a que "la Administrada" dio acuse de recibo de la notificación realizada por correo electrónico y por tanto, fue notificada con fecha 29 de abril de 2022. En consecuencia, el plazo de quince (15) días hábiles para interponer recurso de apelación se computa desde el 3 de mayo hasta el 23 de mayo de 2022 y en ese sentido, "la Administrada" presentó su recurso de apelación el 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12431-2022), dentro del plazo mencionado.

### **Análisis del recurso de apelación de "la Administrada"**

- 2.7. Según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes disponen; por lo cual, según lo prescrito en el numeral 1 del artículo 3° del "T.U.O de

#### **<sup>1</sup>Artículo 124.- Requisitos de los escritos**

Todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener lo siguiente:

1. Nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad o carné de extranjería del administrado, y en su caso, la calidad de representante y de la persona a quien represente.
2. La expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando le sea posible, los de derecho.
3. Lugar, fecha, firma o huella digital, en caso de no saber firmar o estar impedido.
4. La indicación del órgano, la entidad o la autoridad a la cual es dirigida, entendiéndose por tal, en lo posible, a la autoridad de grado más cercano al usuario, según la jerarquía, con competencia para conocerlo y resolverlo.
5. La dirección del lugar donde se desea recibir las notificaciones del procedimiento, cuando sea diferente al domicilio real expuesto en virtud del numeral 1. Este señalamiento de domicilio surte sus efectos desde su indicación y es presumido subsistente, mientras no sea comunicado expresamente su cambio.
6. La relación de los documentos y anexos que acompaña, indicados en el TUPA.
7. La identificación del expediente de la materia, tratándose de procedimientos ya iniciados.  
(Texto según el artículo 113 de la Ley N° 27444)".

#### **<sup>2</sup>Artículo 221.- Requisitos del recurso**

El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124.

(Texto según el artículo 211 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272)".

la LPAG", la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el "el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado.

- 2.8. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de "el Reglamento", "la SBN" sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>3</sup>.
- 2.9. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento", respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud<sup>4</sup>.
- 2.10. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de "el Reglamento", la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre "el predio", su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>5</sup>.
- 2.11. Respecto al argumento del numeral 2.2).- "La Administrada" solicita que se declare la nulidad de "la Resolución impugnada", porque considera que no toma en consideración lo dispuesto en los numerales 5.8 y 6.3 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 7 de enero de 2022 (en adelante, "la Directiva"), los cuales disponen que procede la venta siempre que "el predio" se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad competente, siendo que "el predio" está inscrito a favor del Estado, representado por "la SBN". Asimismo, sostiene que debe considerarse el escrito presentado el 29 de marzo de 2022 (S.I. N° 09131-2022), que concretó el silencio administrativo positivo, lo que implica que no es silencio administrativo negativo como alude "la Resolución impugnada". Para finalizar, sostiene que "la SDDI" no ha evaluado toda la documentación presentada y que acredita sus derechos posesorios sobre "el predio".
- 2.12. Que, acerca de este argumento, debe señalarse que el numeral 5.8<sup>6</sup> de "la Directiva" dispone que un predio estatal solamente puede ser objeto de una solicitud de venta directa cuando se encuentre inscrito en el Registro de Predios, a favor del Estado o de

**<sup>3</sup> Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia".

**<sup>4</sup> "Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud".

**<sup>5</sup> "Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento".

**<sup>6</sup> "5.8 Inscripción previa del predio estatal en el Registro de Predios**

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".

la Entidad competente. Asimismo, de precisarse que el inciso 3, numeral 6.3<sup>7</sup> de "la Directiva" establece las etapas del procedimiento de venta directa de predios estatales, ente las cuales, existe la etapa de verificación de la libre disponibilidad del predio. En ese sentido, se advierte, que "el predio" para ser objeto de venta directa, previamente al cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento", deberá demostrar que se encuentra inscrito a favor del Estado o de la entidad competente y tener la calidad de libre disponibilidad, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 191.1, artículo 191°<sup>8</sup> de "el Reglamento".

2.13. Que, revisado el Expediente N° 122-2022/SBNSDDI, se advierte que el Informe Preliminar N° 00469-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2022 (folio 37), que concluyó, entre otros aspectos, lo siguiente: **1)** "El predio" de 110,93 m<sup>2</sup>, forma parte del predio de mayor extensión (5 222,40 m<sup>2</sup>), inscrito a favor del Estado, representado por "la SBN" en la partida N° P02184390 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, signado con CUS N° 35031; **2)** la partida N° P02184390, corresponde al Lote 5, Mz. I del Centro Poblado Rural Tambo Viejo Zona F, que constituye un equipamiento urbano destinado a parque/jardín, recayendo en un área de 1 000,00 m<sup>2</sup>, una reasignación de uso a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú, para destinarlo a la construcción de la Compañía de Bomberos, en cuyo ámbito se encuentra "el predio"; y **3)** respecto a la situación física de "el predio", se encuentra en la falda de un cerro de gran pendiente, bordeando el perímetro se han anclado columnas en cimientado sobresaliendo los fierros, los cuales son soporte de un toldo que lo cubre parcialmente, siendo utilizado como cochera y área verde. Análisis sustentado con imagen satelital y App Street View del Google Earth y panel fotográfico de "la Administrada".

2.14. Que, las conclusiones arribadas en el Informe Preliminar N° 00469-2022/SBN-DGPE-SDDI, fueron el sustento del Informe de Brigada N° 00332-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2022 (folio 42), el cual concluyó que debía declararse la improcedencia de la solicitud de venta directa, por cuanto se determinó que si bien "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por "la SBN"; sin embargo, tiene la condición de bien de dominio público por constituir un lote de equipamiento urbano destinado a parque/jardín, sobre el cual recae un acto de administración vigente (reasignación de la administración otorgada a favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú), condición que le otorga el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el inciso 2, numeral 3.3, artículo 3°<sup>9</sup> de "el Reglamento" y

#### <sup>7</sup> 6.3 Etapas del procedimiento

El procedimiento de compraventa directa tiene las etapas siguientes:

1. Evaluación formal de la solicitud
2. Inspección del predio
3. Verificación de la libre disponibilidad del predio
4. Calificación sustantiva de la solicitud
5. Conformidad del titular de la entidad
6. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud
7. Saneamiento
8. Tasación
9. Publicidad del procedimiento
10. Mejora del precio
11. Informe Técnico Legal
12. Opinión técnica del Ente Rector
13. Resolución
14. Pago del precio
15. Contrato
16. Entrega del predio
17. Baja del predio ante la municipalidad
18. Liquidación y distribución de ingresos
19. Actualización del SINABIP y archivo del expediente".

#### <sup>8</sup> "Artículo 191.- Libre disponibilidad del predio

191.1 Para evaluar la libre disponibilidad del predio además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de los actos de administración o disposición establecidos en el artículo 95 del Reglamento, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u otra situación que restrinja o prohíba el otorgamiento de determinados derechos".

<sup>9</sup> 3.3. **Definiciones:** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

debido a lo expuesto, considera que no sería posible evaluar o aprobar su desafectación, conforme a lo indicado en el artículo 92<sup>o</sup>10 de "el Reglamento", y por tanto, realizar un acto de disposición. En el mismo sentido se pronunció el Informe Técnico Legal N° 0361-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2022 (folio 40) y "la Resolución impugnada" (folio 44).

- 2.15. Que, de lo expuesto, se advierte que "la Administrada" pretende la venta directa de "el predio"; para lo cual, adjuntó al escrito del 8 de febrero de 2022 (S.I. N° 03903-2022), los siguientes documentos: 1) Copia simple de la declaración jurada del 3 febrero de 2022 (folio 3), 2) copia simple del plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Jorge Vedmar Cahuaranga Vidalón, con registro CIP N° 85367 (folio 6); 3) declaración jurada de autoavalúo (PU y HR) de los años 1989 y 1990 emitidos por la Municipalidad de Lima Metropolitana, distrito de Cieneguilla (folios 7 a 14); 4) copias simples de los comprobantes de pago por impuesto al valor del patrimonio predial correspondiente a los años 1989 y 1990, emitidos por la Municipalidad de Lima Metropolitana, distrito Cieneguilla (folios 15 a 17); copia simple de los comprobantes de pago por impuesto al valor del patrimonio predial correspondientes a los años 2003, 2004, 2005, 2011 y 2012, emitidos por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla (folios 18 a 20); 5) copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (PU y HR) de los años 1989 y 1990, emitidos por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla del año 2019 (folio 22); 6) copia de la solicitud dirigida al Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) del 22 de enero de 2002 (folio 23); 7) copia del D.N.I de "la Administrada"; 8) copia del D.N.I del Esposo de "la Administrada" (folio 25); 9) copias de fotografías (folios 26 a 31); 10) certificado del 29 de mayo de 1989, emitido por el Presidente del Centro Poblado Tambo Viejo-Cieneguilla (folio 32); y 11) copia

(...):

**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. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales".

**10 "Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público**

92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

92.2 La pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal.

92.3 La invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la citada pérdida, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público.

92.4 La desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN, mediante resolución.

92.5 Para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio.

92.6 En el caso de los predios administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación es aprobada por éstos, de acuerdo a su normatividad y considerando las reglas generales establecidas en el TUO de la Ley y el Reglamento.

92.7 Cuando los predios de dominio público administrados por el Gobierno Local se encuentran inscritos a favor del Estado, el Gobierno Local comunica a la SBN la desafectación efectuada, a fin que, de corresponder, se culminen los actos que fueren necesarios para la inscripción de la desafectación.

92.8 Una vez concluida la desafectación, el predio constituye dominio privado del Estado, bajo administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

92.9 Cuando los Gobiernos Locales efectúan la desafectación de los predios que se encuentran bajo su administración, éstos pueden solicitar a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, la transferencia o el otorgamiento de algún otro derecho sobre el predio desafectado.

92.10 La desafectación efectuada sobre el predio debe ser inscrita en el SINABIP. En el caso que la desafectación hayas ido realizada por un Gobierno Local, éste debe remitir a la SBN la resolución que aprueba la desafectación, el plano y la memoria descriptiva".

simple del título de propiedad del 19 de junio de 2000, emitido por COFOPRI (folios 33 a 35).

- 2.16. Que, revisado el escrito del 8 de febrero de 2022 y anexos (S.I. N° 03903-2022), así como el recurso de apelación presentado el 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12431-2022), se advierte que los documentos detallados en el numeral precedente, se refieren al predio de 206,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 1, Manzana I, Zona F del Centro Poblado Rural Tambo Viejo, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra formalizado por COFOPRI en favor de "la Administrada", de acuerdo al Título de propiedad registrado (folio 35) y no a "el predio" que está ubicado en el Lote 5, Manzana I, Zona F del Centro Poblado Rural Tambo Viejo.
- 2.17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, debe tenerse presente que "el predio" constituye un predio de dominio público del Estado, representado por "la SBN" y se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida N° P02184390, que constituye un equipamiento urbano destinado a parque/jardín, recayendo dentro de un área de 1 000,00 m<sup>2</sup>, la reasignación de uso otorgada en favor de la Intendencia Nacional de Bomberos del Perú, para destinarlo a la construcción de la Compañía de Bomberos. De lo expuesto, se advierte que "el predio" carece de la condición de libre disponibilidad exigida en el numeral 191.1, artículo 191° de "el Reglamento", sin que se haya evidenciado a través de las fotografías presentadas por "la Administrada" y las obrantes en el Informe Preliminar N° 00469-2022/SBN-DGPE-SDDI, que "el predio" haya perdido su naturaleza o condición para el uso público al que ha sido destinado, cuyo acto de administración se encuentra vigente. Es decir, "el predio" no es susceptible de ser enajenado, embargado o adquirido por prescripción, según lo dispuesto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el inciso 2, numeral 3.3, artículo 3° de "el Reglamento", lo que hizo innecesario que "la SDDI" evaluara la documentación presentada por "la Administrada" para demostrar la posesión, de acuerdo al numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento"; salvo en el aspecto técnico, en virtud del cual, "la SDDI" ubicó a "el predio". En ese sentido, este extremo del argumento, debe ser desestimado.
- 2.18. Que, en relación al extremo referido al escrito presentado el 29 de marzo de 2022 (S.I. N° 09131-2022), donde "la Administrada" indica que se habría concretado el silencio administrativo positivo, lo que implica que no es silencio administrativo negativo como alude "la Resolución impugnada"; cabe señalar que el numeral 35.1, artículo 35°<sup>11</sup> del "T.U.O de la LPAG", dispone están sujetos a silencio administrativo positivo, aquellos procedimientos de evaluación previa no sujetos al silencio administrativo negativo taxativo contemplado en el artículo 38° del "T.U.O de la LPAG".
- 2.19. Que, el numeral 38.1, artículo 38°<sup>12</sup> del "T.U.O de la LPAG", establece que excepcionalmente, el silencio negativo es aplicable en casos donde la petición del administrado puede afectar significativamente el interés público e incida en los

<sup>11</sup>**Artículo 35.- Procedimiento de evaluación previa con silencio positivo**

35.1 Los procedimientos de evaluación previa están sujetos a silencio positivo, cuando se trate de algunos de los siguientes supuestos:

1.- Todos los procedimientos a instancia de parte no sujetos al silencio administrativo negativo taxativo contemplado en el artículo 38°.

<sup>12</sup>**Artículo 38.- Procedimientos de evaluación previa con silencio negativo.**

38.1 Excepcionalmente, el silencio negativo es aplicable en aquellos casos en los que la petición del administrado puede afectar significativamente el interés público e incida en los siguientes bienes jurídicos: la salud, el medio ambiente, los recursos naturales, la seguridad ciudadana, el sistema financiero y de seguros, el mercado de valores, la defensa comercial, la defensa nacional y el patrimonio cultural de la nación, así como en aquellos procedimientos de promoción de inversión privada, procedimientos bilaterales, procedimientos de inscripción registral y en los que generen obligación de dar o hacer del Estado y autorizaciones para operar casinos de juego y máquinas tragamonedas.

La calificación excepcional del silencio negativo se produce en la norma de creación o modificación del procedimiento administrativo, debiendo sustentar técnica y legalmente su calificación en la exposición de motivos, en la que debe precisarse la afectación en el interés público y la incidencia en alguno de los bienes jurídicos previstos en el párrafo anterior.

Por Decreto Supremo, refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, se puede ampliar las materias en las que, por afectar significativamente el interés público, corresponde la aplicación de silencio administrativo negativo.

(Texto modificado según el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1452)".

siguientes bienes jurídicos: la salud, el medio ambiente, los recursos naturales, la seguridad nacional ciudadana, el sistema financiero y de seguros, el mercado de valores, la defensa comercial, la defensa nacional y el patrimonio cultural de la nación, así como aquellos procedimientos de inversión privada, procedimientos trilaterales, procedimientos de inscripción registral y en los que generen obligación de dar o hacer del Estado y autorizaciones para operar casinos de juego y máquinas tragamonedas y que en forma excepcional, se establece el silencio negativo en la norma de creación o modificación del procedimiento, quedando facultadas las entidades a calificar de modo distinto los procedimientos administrativos.

- 2.20. Que, dentro de dicho contexto, debe citarse que constituyen garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales, lo dispuesto en los literales a) y d), artículo 7<sup>o</sup><sup>13</sup> del "T.U.O de la Ley", que establece la primacía de las disposiciones de la Ley N° 29151, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse y que por consecuencia, todo acto de disposición de dominio a favor de particulares de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación.
- 2.21. Que además, el literal g), numeral 14.1, artículo 14° del "T.U.O de la Ley", establece como una función exclusiva de "la SBN", sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.
- 2.22. Que, de las normas acotadas, se advierte que el procedimiento de compraventa directa constituye involucra un acto de disposición excepcional de un predio, siempre que sea de dominio privado del Estado, según lo dispuesto en el numeral 218.1, artículo 218°<sup>14</sup> de "el Reglamento" y no es posible aplicarle el silencio administrativo positivo porque los predios del Estado son patrimonio de la nación y el acto de disposición que se emitiera sobre los mismos, genera obligación de dar por parte del Estado, encontrándose por tanto, entre las excepciones detalladas en el artículo 38° del "T.U.O de la LPAG" y "la Resolución impugnada" se encuentra emitida de acuerdo a ley.
- 2.23. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto el 10 de mayo de 2022 (S.I. N° 12431-2022), contra la Resolución N° 0317-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2022, que declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio", resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y documentos presentados por "la Administrada", dando por agotada la vía administrativa.

---

**13° Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse.

(...).

d) Que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación".

**14° Artículo 218.- Modalidades de la compraventa**

218.1 Los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública, para la cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web, en cualquiera de sus etapas, de acuerdo a las normas de la materia. Por excepción, puede aprobarse la compraventa directa de predios de dominio privado estatal, conforme a las exigencias establecidas en el Reglamento".

### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la administrada **MARÍA FELÍCITA SÁNCHEZ DE HERNÁNDEZ**, contra la Resolución N° 0317-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2022, por los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

### IV. RECOMENDACIONES:

- 4.1. **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
PRECIADO JIMÉNES Manuel Antonio FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 08/06/2022 09:06:47-0500

Especialista en bienes estatales III

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

 Firmado digitalmente por:  
CHAVEZ ARENAS Hector Manuel FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 08/06/2022 09:23:53-0500

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I N° 16.1.2