

# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



## RESOLUCIÓN N° 0130-2022/SBN-DGPE

San Isidro, 28 de octubre de 2022

### VISTO:

El Expediente N° 233-2021/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representada por su presidente, Felicino Córdova Gómez; contra la Resolución N° 00987-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2022, que declaró inadmisibles las solicitudes de **VENTA DIRECTA** del predio de 2 168,50 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana 64 A, Lote 1, Pueblo Joven Arriba Perú; distrito San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; e inscrito en la partida N° P02139898 de la Oficina Registral de Lima Este, a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Estatales y registrado con el CUS N° 40640 (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 “TUO 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.

<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.

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 N° 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA y la Resolución N° 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 “TI del ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “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”.

3. Que, el literal i) del artículo 42° del “TI 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 Memorándum N° 03709-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de octubre de 2022, “la “SDDI” remitió el escrito y anexos presentados por la administrada **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representada por su presidente, Felicino Córdova Gómez (en adelante “la Administrada”); así como el Expediente N° 233-2021/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 11 de octubre de 2022 (S.I. N° 26820-2022), “la Administrada” interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 00987-2021/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 29 de septiembre de 2022 (en adelante, “la Resolución impugnada”), que declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa de “el predio”. No adjunta documentos.

6. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales, cuyo resumen se detalla a continuación:

6.1. “La Administrada” indica que absolvió el requerimiento de “la SDDI” contenido en el Oficio N° 03084-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2022, respecto a la aclaración de posesión entre “la Administrada” y otras Asociaciones. Señala que la Asociación de Comerciantes 28 de Septiembre se creó con exsocios de “la Administrada”, quienes ocupan parte de “el predio”. Sin embargo, considera que cumple con el requisito de posesión consolidada (fundamentos 1 y 2). Presentó en su oportunidad el Anexo 2-D (folio 154) del escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130).

6.2. “La Administrada” sostiene que la “Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo-Arriba Perú”, se constituye como persona jurídica 10 meses después de la inscripción de “la Administrada”. La primera Asociación citada, se constituyó para formalizar su ocupación en la cuadra 20 de la avenida José Carlos Mariátegui, la cual, según indicó, ocupa dicho espacio desde el 9 de marzo de 1997, cuya área se encuentra fuera de “el predio” (argumentos 1 y 2, así como fundamentos 3, 4, 5, 6 y 7). Adjuntó el Anexo 2-A (folio 143) y Anexo

2-E (folio 170) del escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130).

6.3. “La Administrada” señala acerca de la presentación del documento emitido por la entidad competente en que se precise que “el predio” no se encuentra dentro de otro régimen de compraventa regulado por normas especiales; que peticona la emisión de un documento que acredite dicha situación y luego se prosiga con la adjudicación de “el predio”, porque considera que “el predio” es de propiedad de “la SBN” (fundamento 8 con argumentos 1 y 2; fundamentos 9, 10, 11 y 12). No obstante, señala que dicho requisito fue solicitado en el escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130).

6.4. “La Administrada” sostiene que su solicitud está de acuerdo con los principios de legalidad, debido procedimiento, razonabilidad, imparcialidad, informalismo, conducta procedimental, eficacia y simplicidad; por lo cual, considera que “la Resolución impugnada” incurre en la causal de nulidad prevista en el inciso 1, artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado con Ley N° 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”) y solicita que se deje sin efecto “la Resolución impugnada”, así como se proceda a la adjudicación por venta directa de “el predio”.

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

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 “TUO de la LPAG”, conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo<sup>3</sup>. De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 233-2021/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 11 de octubre de 2022 (S.I. N° 26820-2022), se tiene que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del “TUO de la LPAG”, en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.

9. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO 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 “TUO de la LPAG”, por cuanto tomó conocimiento de “la Resolución impugnada” mediante correo del 3 de octubre de 2022, según señala en su recurso de apelación presentado el 11 de octubre de 2022 (S.I. N° 26820-2022). De lo expuesto, se advierte que el plazo de quince (15) días hábiles para interponer dicho recurso, comprende el período desde el 4 al 20 de octubre de 2022. Por

---

<sup>3</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).

tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, por lo cual, se proceden a revisar los argumentos presentados.

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

**10.** 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.

**11.** 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>4</sup>.

**12.** 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>5</sup>.

**13.** 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>6</sup>.

**14.** Respecto al argumento del numeral 6.1). - “La Administrada” indica que absolvió el requerimiento de “la SDDI” contenido en el Oficio N° 03084-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2022, respecto a la aclaración de posesión entre “la Administrada” y otras

---

<sup>4</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>5</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>6</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”.

Asociaciones. Señala que la “Asociación de Comerciantes 28 de Septiembre” fue creada con exsocios de “la Administrada”, quienes ocupan parte de “el predio”. Sin embargo, considera que cumple con el requisito de posesión consolidada (fundamentos 1 y 2). Presentó en su oportunidad el Anexo 2-D (folio 154) del escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130).

**15.** Que, en relación a este argumento, debe indicarse que el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”, vigente y el inciso 3, numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución N° 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022; establecen los requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** Que “el predio” se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal” y **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

**16.** Que, de acuerdo a lo expuesto, mediante Oficio N° 03084-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2022 (folio 127), “la SDDI” indicó a “la Administrada” los resultados contenidos en el Informe Preliminar N° 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71) y que fueron recogidos en “la Resolución impugnada”; que son los siguientes:

“(...)”

- i) Corresponde al identificado como Lote 01. Mz 64 A, Pueblo Joven Arriba Perú, que constituye Equipamiento Urbano para el Uso: Servicios Comunes, inscrito en Partida N° P02139898 de la Oficina Registral de Lima Este, inscrito a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales y registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 40640.
- ii) Recae totalmente en el ámbito de los siguientes procesos judiciales: 1. Legajo N° 119-2010 de Materia Legal: Prescripción adquisitiva, siendo el demandante la Asociación de Comerciantes 20 de junio contra la SBN y otros de estado no concluido; y 2. Legajo N° 360-2017 de Materia Legal, Mejor Derecho de Propiedad, siendo el demandante la Comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros de estado no concluido.
- iii) Recae en la Zonificación: Centro de salud – H2, según el plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho – Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1081-MML del 04-10-2007, publicada el 07-10-2007.
- iv) De la evaluación de cambio físico y ocupación se verifica que “el predio” se encuentra en un terreno de forma irregular, en zona urbana y presenta una topografía plana, ocupado totalmente por un mercado de abastos, con 210 puestos en su interior, dentro del cual se identifican tres agrupaciones de asociaciones: “Asociación de Comerciantes 28 de setiembre”, “Asociación de Comerciantes 20 de Junio” y “Asociación de Comerciantes 9 de Marzo”, cuya existencia se advierte de la Ficha Técnica N° 0083-2007/SBN-GO-JAR, de fecha de inspección 09/02/2006 y de la imagen satelital de Google Earth del 11/04/2009, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

Adicionalmente, de la revisión del CUS de “el predio”, se obtuvieron las fichas técnicas N° 1025-2016/SBN-DGPE-SDS (inspección de fecha 18/04/2016) y N° 671-2017/SBN-DGPE-SDS (inspección de fecha 27/03/2017) en las que se indican lo expuesto en el párrafo anterior.

En ese sentido, habiéndose determinado que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunes, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder a la venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 82°

**17.** Que, en ese sentido, “la Administrada” debía demostrar que tiene la posesión sobre la totalidad de “el predio”, en atención a lo indicado en el numeral iv) del Informe Preliminar N° 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI. Sin embargo, al revisarse el el Anexo 2-D (folio 154) del escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130), advirtiéndose que si bien el señor Herminio Darío Millán Campos aparece como presidente del consejo directivo la “Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre” en la partida N° 11137444 de la Oficina Registral de Lima y Callao de la Oficina Lima (folio 154 a 164) y la copia de la escritura pública del 26 de octubre de 1999 (folio 165); lo cual, permite concluir que no se evidencia que el predio que ocupa la “Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre” sea diferente a “el predio”, el cual ocupa “la Administrada”, sobre todo cuando ambas personas jurídicas distintas y que comparten un espacio, de acuerdo a lo señalado por “la SDDI” y “la Administrada”. En ese sentido, no se demuestra que “el predio” sea ocupado en su totalidad por “la Administrada”, debiendo desestimarse el primer argumento.

**18.** Respecto al argumento del numeral 6.2).- “La Administrada” indica que la “Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo-Arriba Perú”, se constituye como persona jurídica diez (10) meses después de la inscripción de “la Administrada”. La primera Asociación citada, se constituyó para formalizar su ocupación en la cuadra 20 de la avenida José Carlos Mariátegui, la cual, según indicó, ocupa dicho espacio desde el 9 de marzo de 1997, cuya área se encuentra fuera de “el predio” (argumentos 1 y 2, así como fundamentos 3, 4, 5, 6 y 7). Adjuntó el Anexo 2-A (folio 143) y Anexo 2-E (folio 170) del escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130).

**19.** Que, en relación a este argumento, debe señalarse que en la escritura de constitución la “Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo-Arriba Perú” se realizó para formalizar su funcionamiento y se menciona que *“en la indicada cuadra, la misma que viene funcionando de manera informal desde su fundación el 9 de marzo de 1997”* (folio 184), pero no se alude a predio alguno, salvo en lo relacionado a su domicilio legal, aludido en el artículo tercero de dicha escritura: *“El domicilio real (sic) de la Asociación está ubicado en la cuadra veinte de José Carlos Mariátegui Arriba Perú, del distrito de San Juan de Lurigancho, pudiendo sin embargo su consejo directivo señalar posteriormente una sede social donde funciona su domicilio legal”*. Debe tenerse presente que domicilio legal podría o no coincidir con el terreno que ocupa dicha Asociación. Es así que, la información que obra en el CUS N° 40640 del SINABIP al cual se consultó; señala que en la Ficha Técnica N° 083-2007/SBN-GO-JAR del 15 de febrero de 2007; Ficha Técnica N° 1025-2016/SBN-DGPE-SDS del 18 de abril de 2016 y la Ficha Técnica N° 0671-2017/SBN-DGPE-SDS del 29 de marzo de 2017, recogieron la información obtenida en las inspecciones realizadas a “el predio”, en donde se determinó que éste se encuentra ocupado por tres (3) Asociaciones denominadas “Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo-Arriba Perú”; “Asociación 28 de Setiembre” y “la Administrada”. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

**20.** Respecto al argumento del numeral 6.3).- “La Administrada” indica acerca de la presentación del documento emitido por la entidad competente en que se precise que “el predio” no se encuentra dentro de otro régimen de compraventa regulado por normas especiales; que peticiona la emisión de un documento que acredite dicha situación y luego se prosiga con la adjudicación de “el predio”, porque considera que “el predio” es de propiedad de “la SBN” (fundamento 8 con argumentos 1 y 2; fundamentos 9, 10, 11 y 12). No obstante, señala que dicho requisito fue solicitado en el escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130).

**21.** Que, respecto a este requisito, debe señalarse que si bien es cierto, el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento”; el inciso 3, numeral 5.6 e inciso 3, numeral 6.2 de “la Directiva”, establecen como requisito *“para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen jurídico de venta, la presentación de un documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia”*. De las normas acotadas, se debería interpretar que dicha exigencia recae sobre aquellos casos en donde, a pesar de la búsqueda efectuada por la unidad instructora, en este caso “la SDDI”, no hubiera podido determinar la titularidad; régimen legal y naturaleza del predio, mediante la información que dispone o pudiera obtener la Entidad; supuestos que permitirían solicitar esa información al administrado. Por tanto, si la Entidad pudiera conocer dichos elementos mediante información que administra u obtuviera en el marco de sus funciones, no correspondería exigirlos a los administrados.

**22.** Que, la información que obra en el CUS N° 40640 del SINABIP, revela que “el predio” está inscrito en el Asiento 004, de la partida N° P02139898 de la Oficina Registral de Lima Este, a favor del Estado, representado por “la SBN”; constituye un predio de equipamiento urbano, cuyo uso está destinado a servicios comunales. Es decir, es un predio de dominio público del Estado, cuya venta directa sólo procede previo análisis de viabilidad de la venta y desafectación, por cuanto tiene el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>7</sup> y el inciso 2, numeral 3.3, artículo 3°<sup>8</sup> de “el Reglamento”. Por consecuencia, “la SDDI” debe definir si dicha información resulta suficiente o si es necesario agotar la búsqueda de la información que se encuentra a su disposición y la que pudiera obtener para determinar si existe o no, un régimen especial de venta directa sobre “el predio” y si a pesar de dicha búsqueda, el resultado fuera negativo, proceder a solicitar la información a “la Administrada”, según las atribuciones contenidas en el literal k), numeral 14.1 y literal c), numeral 14.2, artículo 14° del “TUO de la LPAG”, en atención a lo señalado en el numeral 3.4.3 del Informe Preliminar N° 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI.

**23.** Que, asimismo, en relación a la petición de documento que acredite la competencia administrativa de venta directa de “la SBN” sobre “el predio”, presentada por “la Administrada”; debe indicarse que “la SDDI” o “la DGPE” no emiten certificados, constancias o documentos similares que acrediten dicha condición, según lo dispuesto en los artículos 42°, 51° y 52° del “TI del ROF de la SBN”. A consecuencia de lo relatado en los numerales precedentes; sólo corresponderá a “la SDDI” completar el diagnóstico técnico legal y definir si existe necesidad de solicitar a “la Administrada” información adicional en

---

<sup>7</sup> **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”.

<sup>8</sup> **Artículo 3.- Términos**

(...)

**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”.

relación al régimen jurídico de la venta directa; resultando innecesario e improcedente que se emita por las unidades de organización señaladas, una constancia, certificado u otro documento similar respecto al régimen jurídico de la venta directa en forma previa al pronunciamiento de "la DGPE", excepto lo ya mencionado en los numerales precedentes.

**24.** Que, en ese sentido, debe estimarse en parte lo indicado por "la Administrada", correspondiendo a "la SDDI" agotar la búsqueda y evaluación de la información respecto al régimen jurídico que recae sobre "el predio", actividad que forma parte del diagnóstico técnico legal; para lo cual, debe declararse fundado en parte el recurso de apelación y en consecuencia, revocarse en forma parcial "la Resolución impugnada" para que "la SDDI" evalúe la información respecto al régimen jurídico de la venta directa de "el predio" y defina si procede solicitar información a "la Administrada"; sin perjuicio, de la petición o información, que en forma simultánea; pudiera obtener y presentar "la Administrada".

**25.** Respecto al argumento del numeral 6.4).- "La Administrada" indica que su solicitud está de acuerdo con los principios de legalidad, debido procedimiento, razonabilidad, imparcialidad, informalismo, conducta procedimental, eficacia y simplicidad; por lo cual, considera que "la Resolución impugnada" incurre en la causal de nulidad prevista en el inciso 1, artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado con Ley N° 31465 (en adelante, "TUO de la LPAG") y solicita que se deje sin efecto "la Resolución impugnada", así como se proceda a la adjudicación por venta directa de "el predio".

**26.** Que, evaluada "la Resolución impugnada" se advierte que esta ha cumplido con los principios de mencionados por "la Administrada", debido a que evaluó los documentos presentados de acuerdo a las normas vigentes; no se evidencia parcialidad a favor de algún tercero; el principio de informalismo se aplica a situaciones que pueden ser subsanadas dentro del procedimiento, hecho que no se ha producido, porque se evaluaron los documentos presentados en relación a las normas vigentes que establecen los requisitos para calificar las solicitudes de venta de directa, aspecto que no se ha evidenciado de parte de "la Administrada". Asimismo, los principios de conducta procedimental, eficacia y simplicidad tienen conexión con la observancia de las formalidades esenciales en el procedimiento, lo cual fue respetado por "la SDDI", ya que los documentos presentados no demuestran el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad vigente, no evidenciándose que "la SDDI" haya infringido los principios aludidos. Debe indicarse, que esta carencia o insuficiencia de documentos provocó la inadmisibilidad de la solicitud, por lo que "la Administrada" no se encuentra obstruida de presentar documentos adicionales que demuestre pretensión.

**27.** Que, no obstante, debe tenerse en consideración, que "la DGPE" no comparte la interpretación de "la SDDI" respecto a la aplicación del numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento"; el inciso 3, numeral 5.6 e inciso 3, numeral 6.2 de "la Directiva", que disponen la exigencia de un documento donde se acredite que el predio no se encuentra dentro de un supuesto especial de venta, regido por normas especiales. En consecuencia, ese aspecto fue evaluado en los numerales anteriores. La situación expuesta no implica la nulidad de "la Resolución impugnada", en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.3, artículo 6° del "TUO de la LPAG".

**28.** Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse fundado en parte el recurso de apelación interpuesto a través de escrito presentado el 11 de octubre de 2022 (S.I. N° 26820-2022), contra la Resolución N° 00987-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2022,

que declaró inadmisibile la solicitud de venta directa de “el predio”, en el aspecto de exigir documento para acreditar que la venta de “el predio”, no se encuentra en el ámbito de normas especiales; debiendo desestimarse en los extremos relacionados con la posesión consolidada en relación con terceros; de acuerdo a los fundamentos expresados, resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y documentos presentados por “la Administrada”, dando por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “la Administrada”, de estimarlo conveniente, presente otros documentos que sustenten su derecho.

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 **FUNDADO EN PARTE**, el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representada por su presidente, Felicino Córdova Gómez; contra la Resolución N° 00987-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2022, y en consecuencia revocarla en la parte que corresponde a la exigencia de documento donde se acredite que el predio solicitado no se encuentra bajo un régimen jurídico especial de venta y emita nueva resolución donde se contemple su evaluación; sin perjuicio que la Administrada pueda presentar nueva documentación; conforme a 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**

**HECTOR MANUEL CHAVEZ ARENAS**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

## **INFORME N° 00488-2022/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° 03709-2022/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. N° 26820-2022  
c) Expediente N° 233-2021/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 27 de octubre 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 11 de octubre de 2022 (S.I. N° 26820-2022), por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representada por su presidente, Felicino Córdova Gómez; contra la Resolución N° 00987-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2022, que declaró inadmisibles las solicitudes de **VENTA DIRECTA** del predio de 2 168,50 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana 64 A, Lote 1, Pueblo Joven Arriba Perú; distrito San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; e inscrito en la partida N° P02139898 de la Oficina Registral de Lima Este, a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Estatales y registrado con el CUS N° 40640 (en adelante "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

Que, a través del Memorándum N° 03709-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de octubre de 2022, "la SDDI" remitió el escrito y anexos presentados por la administrada **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representada por su presidente, Felicino Córdova Gómez (en adelante "la Administrada"); así como el Expediente N° 233-2021/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 11 de octubre de 2022 (S.I. N° 26820-2022), "la Administrada" interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 00987-2021/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 29 de septiembre de 2022 (en adelante, "la Resolución impugnada"), que declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa de "el predio". No adjunta documentos.
- 2.2. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales, cuyo resumen se detalla a continuación:
  - 2.2.1. "La Administrada" indica que absolvió el requerimiento de "la SDDI" contenido en el Oficio N° 03084-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2022, respecto a la aclaración de posesión entre "la Administrada" y otras Asociaciones. Señala que la Asociación de Comerciantes 28 de Septiembre se creó con exsocios de "la Administrada", quienes ocupan parte de "el predio". Sin embargo, considera que cumple con el requisito de posesión consolidada (fundamentos 1 y 2). Presentó en

su oportunidad el Anexo 2-D (folio 154) del escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130).

- 2.2.2. "La Administrada" sostiene que la "Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo-Arriba Perú", se constituye como persona jurídica 10 meses después de la inscripción de "la Administrada". La primera Asociación citada, se constituyó para formalizar su ocupación en la cuadra 20 de la avenida José Carlos Mariátegui, la cual, según indicó, ocupa dicho espacio desde el 9 de marzo de 1997, cuya área se encuentra fuera de "el predio" (argumentos 1 y 2, así como fundamentos 3, 4, 5, 6 y 7). Adjuntó el Anexo 2-A (folio 143) y Anexo 2-E (folio 170) del escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130).
- 2.2.3. "La Administrada" señala acerca de la presentación del documento emitido por la entidad competente en que se precise que "el predio" no se encuentra dentro de otro régimen de compraventa regulado por normas especiales; que peticona la emisión de un documento que acredite dicha situación y luego se prosiga con la adjudicación de "el predio", porque considera que "el predio" es de propiedad de "la SBN" (fundamento 8 con argumentos 1 y 2; fundamentos 9, 10, 11 y 12. No obstante, señala que dicho requisito fue solicitado en el escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130).
- 2.2.4. "La Administrada" sostiene que su solicitud está de acuerdo con los principios de legalidad, debido procedimiento, razonabilidad, imparcialidad, informalismo, conducta procedimental, eficacia y simplicidad; por lo cual, considera que "la Resolución impugnada" incurre en la causal de nulidad prevista en el inciso 1, artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado con Ley N° 31465 (en adelante, "TUO de la LPAG") y solicita que se deje sin efecto "la Resolución impugnada", así como se proceda a la adjudicación por venta directa de "el predio".
- 2.3. Que, el artículo 220° del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 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 "TUO de la LPAG", conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo<sup>1</sup>. De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 233-2021/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 11 de octubre de 2022 (S.I. N° 26820-2022), se tiene que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del "TUO de la LPAG", en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.
- 2.5. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO 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 "TUO de la LPAG", por cuanto tomó conocimiento de "la Resolución impugnada" mediante correo del 3 de octubre de 2022, según señala en su recurso de apelación

<sup>1</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)".

presentado el 11 de octubre de 2022 (S.I. N° 26820-2022). De lo expuesto, se advierte que el plazo de quince (15) días hábiles para interponer dicho recurso, comprende el período desde el 4 al 20 de octubre de 2022. Por tanto, "la Administrada" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, por lo cual, se proceden a revisar los argumentos presentados.

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

- 2.6. 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.
- 2.7. 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>2</sup>.
- 2.8. 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>3</sup>.
- 2.9. 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>4</sup>.
- 2.10. Respecto al argumento del numeral 2.2.1).- "La Administrada" indica que absolvió el requerimiento de "la SDDI" contenido en el Oficio N° 03084-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2022, respecto a la aclaración de posesión entre "la Administrada" y otras Asociaciones. Señala que la "Asociación de Comerciantes 28 de Septiembre" fue creada con exsocios de "la Administrada", quienes ocupan parte de "el predio". Sin embargo, considera que cumple con el requisito de posesión

---

#### <sup>2</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>3</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>4</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".

consolidada (fundamentos 1 y 2). Presentó en su oportunidad el Anexo 2-D (folio 154) del escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130).

- 2.11. Que, en relación a este argumento, debe indicarse que el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento", vigente y el inciso 3, numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 y modificada con Resolución N° 0059-2022/SBN del 15 de agosto de 2022; establecen los requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** Que "el predio" se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal" y **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 2.12. Que, de acuerdo a lo expuesto, mediante Oficio N° 03084-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2022 (folio 127), "la SDDI" indicó a "la Administrada" los resultados contenidos en el Informe Preliminar N° 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (folio 71) y que fueron recogidos en "la Resolución impugnada"; que son los siguientes:

"(...).

- i) Corresponde al identificado como Lote 01. Mz 64 A, Pueblo Joven Arriba Perú, que constituye Equipamiento Urbano para el Uso: Servicios Comunes, inscrito en Partida N° P02139898 de la Oficina Registral de Lima Este, inscrito a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales y registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 40640.
- ii) Recae totalmente en el ámbito de los siguientes procesos judiciales: 1. Legajo N° 119-2010 de Materia Legal: Prescripción adquisitiva, siendo el demandante la Asociación de Comerciantes 20 de junio contra la SBN y otros de estado no concluido; y 2. Legajo N° 360-2017 de Materia Legal, Mejor Derecho de Propiedad, siendo el demandante la Comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros de estado no concluido.
- iii) Recae en la Zonificación: Centro de salud – H2, según el plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho – Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1081-MML del 04-10-2007, publicada el 07-10-2007.
- iv) De la evaluación de cambio físico y ocupación se verifica que "el predio" se encuentra en un terreno de forma irregular, en zona urbana y presenta una topografía plana, ocupado totalmente por un mercado de abastos, con 210 puestos en su interior, dentro del cual se identifican tres agrupaciones de asociaciones: "Asociación de Comerciantes 28 de setiembre", "Asociación de Comerciantes 20 de Junio" y "Asociación de Comerciantes 9 de Marzo", cuya existencia se advierte de la Ficha Técnica N° 0083-2007/SBN-GO-JAR, de fecha de inspección 09/02/2006 y de la imagen satelital de Google Earth del 11/04/2009, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

Adicionalmente, de la revisión del CUS de "el predio", se obtuvieron las fichas técnicas N° 1025-2016/SBN-DGPE-SDS (inspección de fecha 18/04/2016) y N° 671-2017/SBN-DGPE-SDS (inspección de fecha 27/03/2017) en las que se indican lo expuesto en el párrafo anterior.

En ese sentido, habiéndose determinado que "el predio" constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunes, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder a la venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar previamente la desafectación administrativa de "el predio", en mérito a lo establecido en el artículo 82°

- 2.13. Que, en ese sentido, "la Administrada" debía demostrar que tiene la posesión sobre la totalidad de "el predio", en atención a lo indicado en el numeral iv) del Informe Preliminar N° 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI. Sin embargo, al revisarse el Anexo 2-D (folio 154) del escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130), advirtiéndose que si bien el señor Herminio Darío Millán Campos aparece como presidente del consejo directivo la "Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre" en la partida N° 11137444 de la Oficina Registral de Lima y Callao de la Oficina Lima (folio 154 a 164) y la copia de la escritura pública del 26 de octubre de 1999 (folio 165); lo cual, permite concluir que no se evidencia que el predio que ocupa la "Asociación de Comerciantes 28 de Setiembre" sea diferente a "el predio", el cual ocupa "la Administrada", sobre

todo cuando ambas personas jurídicas distintas y que comparten un espacio, de acuerdo a lo señalado por "la SDDI" y "la Administrada". En ese sentido, no se demuestra que "el predio" sea ocupado en su totalidad por "la Administrada", debiendo desestimarse el primer argumento.

- 2.14. Respecto al argumento del numeral 2.2.2).- "La Administrada" indica que la "Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo-Arriba Perú", se constituye como persona jurídica diez (10) meses después de la inscripción de "la Administrada". La primera Asociación citada, se constituyó para formalizar su ocupación en la cuadra 20 de la avenida José Carlos Mariátegui, la cual, según indicó, ocupa dicho espacio desde el 9 de marzo de 1997, cuya área se encuentra fuera de "el predio" (argumentos 1 y 2, así como fundamentos 3, 4, 5, 6 y 7). Adjuntó el Anexo 2-A (folio 143) y Anexo 2-E (folio 170) del escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130).
- 2.15. Que, en relación a este argumento, debe señalarse que en la escritura de constitución la "Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo-Arriba Perú" se realizó para formalizar su funcionamiento y se menciona que *"en la indicada cuadra, la misma que viene funcionando de manera informal desde su fundación el 9 de marzo de 1997"* (folio 184), pero no se alude a predio alguno, salvo en lo relacionado a su domicilio legal, aludido en el artículo tercero de dicha escritura: *"El domicilio real (sic) de la Asociación está ubicado en la cuadra veinte de José Carlos Mariátegui Arriba Perú, del distrito de San Juan de Lurigancho, pudiendo sin embargo su consejo directivo señalar posteriormente una sede social donde funciona su domicilio legal"*. Debe tenerse presente que domicilio legal podría o no coincidir con el terreno que ocupa dicha Asociación. Es así que, la información que obra en el CUS N° 40640 del SINABIP al cual se consultó; señala que en la Ficha Técnica N° 083-2007/SBN-GO-JAR del 15 de febrero de 2007; Ficha Técnica N° 1025-2016/SBN-DGPE-SDS del 18 de abril de 2016 y la Ficha Técnica N° 0671-2017/SBN-DGPE-SDS del 29 de marzo de 2017, recogieron la información obtenida en las inspecciones realizadas a "el predio", en donde se determinó que éste se encuentra ocupado por tres (3) Asociaciones denominadas "Asociación de Vendedores Ambulantes Nueve de Marzo-Arriba Perú"; "Asociación 28 de Setiembre" y "la Administrada". En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.
- 2.16. Respecto al argumento del numeral 2.2.3).- "La Administrada" indica acerca de la presentación del documento emitido por la entidad competente en que se precise que "el predio" no se encuentra dentro de otro régimen de compraventa regulado por normas especiales; que peticiona la emisión de un documento que acredite dicha situación y luego se prosiga con la adjudicación de "el predio", porque considera que "el predio" es de propiedad de "la SBN" (fundamento 8 con argumentos 1 y 2; fundamentos 9, 10, 11 y 12. No obstante, señala que dicho requisito fue solicitado en el escrito del 19 de septiembre de 2022 (S.I. N° 24666-2022, a folio 130).
- 2.17. Que, respecto a este requisito, debe señalarse que si bien es cierto, el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento"; el inciso 3, numeral 5.6 e inciso 3, numeral 6.2 de "la Directiva", establecen como requisito *"para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen jurídico de venta, la presentación de un documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia"*. De las normas acotadas, se debería interpretar que dicha exigencia recae sobre aquellos casos en donde, a pesar de la búsqueda efectuada por la unidad instructora, en este caso "la SDDI", no hubiera podido determinar la titularidad; régimen legal y naturaleza del predio, mediante la información que dispone o pudiera obtener la Entidad; supuestos que permitirían solicitar esa información al administrado. Por tanto, si la Entidad pudiera conocer dichos elementos mediante información que administra u obtuviera en el marco de sus funciones, no correspondería exigirlos a los administrados.

- 2.18. Que, la información que obra en el CUS N° 40640 del SINABIP, revela que "el predio" está inscrito en el Asiento 004, de la partida N° P02139898 de la Oficina Registral de Lima Este, a favor del Estado, representado por "la SBN"; constituye un predio de equipamiento urbano, cuyo uso está destinado a servicios comunales. Es decir, es un predio de dominio público del Estado, cuya venta directa sólo procede previo análisis de viabilidad de la venta y desafectación, por cuanto tiene el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>5</sup> y el inciso 2, numeral 3.3, artículo 3°<sup>6</sup> de "el Reglamento". Por consecuencia, "la SDDI" debe definir si dicha información resulta suficiente o si es necesario agotar la búsqueda de la información que se encuentra a su disposición y la que pudiera obtener para determinar si existe o no, un régimen especial de venta directa sobre "el predio" y si a pesar de dicha búsqueda, el resultado fuera negativo, proceder a solicitar la información a "la Administrada", según las atribuciones contenidas en el literal k), numeral 14.1 y literal c), numeral 14.2, artículo 14° del "TUO de la LPAG", en atención a lo señalado en el numeral 3.4.3 del Informe Preliminar N° 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI.
- 2.19. Que, asimismo, en relación a la petición de documento que acredite la competencia administrativa de venta directa de "la SBN" sobre "el predio", presentada por "la Administrada"; debe indicarse que "la SDDI" o "la DGPE" no emiten certificados, constancias o documentos similares que acrediten dicha condición, según lo dispuesto en los artículos 42°, 51° y 52° del "TI del ROF de la SBN". A consecuencia de lo relatado en los numerales precedentes; sólo corresponderá a "la SDDI" completar el diagnóstico técnico legal y definir si existe necesidad de solicitar a "la Administrada" información adicional en relación al régimen jurídico de la venta directa; resultando innecesario e improcedente que se emita por las unidades de organización señaladas, una constancia, certificado u otro documento similar respecto al régimen jurídico de la venta directa en forma previa al pronunciamiento de "la DGPE", excepto lo ya mencionado en los numerales precedentes.
- 2.20. Que, en ese sentido, debe estimarse en parte lo indicado por "la Administrada", correspondiendo a "la SDDI" agotar la búsqueda y evaluación de la información respecto al régimen jurídico que recae sobre "el predio", actividad que forma parte del diagnóstico técnico legal; para lo cual, debe declararse fundado en parte el recurso de apelación y en consecuencia, revocarse en forma parcial "la Resolución impugnada" para que "la SDDI" evalúe la información respecto al régimen jurídico de la venta directa de "el predio" y defina si procede solicitar información a "la Administrada"; sin perjuicio, de la petición o información, que en forma simultánea; pudiera obtener y presentar "la Administrada".

<sup>5</sup> "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".

<sup>6</sup> "Artículo 3.- Términos

(...)

**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".

- 2.21. Respecto al argumento del numeral 2.2.4).- "La Administrada" indica que su solicitud está de acuerdo con los principios de legalidad, debido procedimiento, razonabilidad, imparcialidad, informalismo, conducta procedimental, eficacia y simplicidad; por lo cual, considera que "la Resolución impugnada" incurre en la causal de nulidad prevista en el inciso 1, artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado con Ley N° 31465 (en adelante, "TUO de la LPAG") y solicita que se deje sin efecto "la Resolución impugnada", así como se proceda a la adjudicación por venta directa de "el predio".
- 2.22. Que, evaluada "la Resolución impugnada" se advierte que esta ha cumplido con los principios de mencionados por "la Administrada", debido a que evaluó los documentos presentados de acuerdo a las normas vigentes; no se evidencia parcialidad a favor de algún tercero; el principio de informalismo se aplica a situaciones que pueden ser subsanadas dentro del procedimiento, hecho que no se ha producido, porque se evaluaron los documentos presentados en relación a las normas vigentes que establecen los requisitos para calificar las solicitudes de venta de directa, aspecto que no se ha evidenciado de parte de "la Administrada". Asimismo, los principios de conducta procedimental, eficacia y simplicidad tienen conexión con la observancia de las formalidades esenciales en el procedimiento, lo cual fue respetado por "la SDDI", ya que los documentos presentados no demuestran el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad vigente, no evidenciándose que "la SDDI" haya infringido los principios aludidos. Debe indicarse, que esta carencia o insuficiencia de documentos provocó la inadmisibilidad de la solicitud, por lo que "la Administrada" no se encuentra obstruida de presentar documentos adicionales que demuestre pretensión.
- 2.23. Que, no obstante, debe tenerse en consideración, que "la DGPE" no comparte la interpretación de "la SDDI" respecto a la aplicación del numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento"; el inciso 3, numeral 5.6 e inciso 3, numeral 6.2 de "la Directiva", que disponen la exigencia de un documento donde se acredite que el predio no se encuentra dentro de un supuesto especial de venta, regido por normas especiales. En consecuencia, ese aspecto fue evaluado en los numerales anteriores. La situación expuesta no implica la nulidad de "la Resolución impugnada", en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.3, artículo 6° del "TUO de la LPAG".
- 2.24. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse fundado en parte el recurso de apelación interpuesto a través de escrito presentado el 11 de octubre de 2022 (S.I. N° 26820-2022), contra la Resolución N° 00987-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2022, que declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa de "el predio", en el aspecto de exigir documento para acreditar que la venta de "el predio", no se encuentra en el ámbito de normas especiales; debiendo desestimarse en los extremos relacionados con la posesión consolidada en relación con terceros; de acuerdo a los fundamentos expresados, resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y documentos presentados por "la Administrada", dando por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que "la Administrada", de estimarlo conveniente, presente otros documentos que sustenten su derecho.

### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **FUNDADO EN PARTE**, el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representada por su presidente, Felicino Córdova Gómez; contra la Resolución N° 00987-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2022, y en consecuencia revocarla en la parte que corresponde a la exigencia de documento donde se acredite que el predio solicitado no se encuentra bajo un

régimen jurídico especial de venta y emita nueva resolución donde se contemple su evaluación; sin perjuicio que la Administrada pueda presentar nueva documentación; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

#### **IV. RECOMENDACIONES:**

- 4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.
- 4.2. **DISPONER** que la 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 JIMERES Manuel Antonio FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 27/10/2022 09:56:49-0500

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: 27/10/2022 11:55:09-0500

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I N° 16.2.2