

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0023-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 22 de marzo de 2024

VISTO:

El expediente 1398-2023/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por **BENEDICTO CHUQUIRIMAY PEZO**, contra el Informe Preliminar 01430-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023, que analizó el pedido de **VENTA DIRECTA** del predio de 5 607,21 m², ubicado en el lote 1, manzana K, Zona I del Asentamiento Poblacional Asociación Urbanizadora Sor Ana de Los Ángeles y Mont, distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos

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

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

operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia;

3. Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 00073-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de enero de 2024, “la SDDI” remitió el escrito presentado por Benedicto Chuquirimay Pezo (en adelante, “el administrado”) y eleva el Expediente 1398-2023/SBNSDDI, para que sea resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante el escrito de apelación presentado el 8 de enero de 2024 (S.I. 00418-2024), “el administrado” interpone recurso de apelación contra el Informe Preliminar 01430-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023 (en adelante, “el Informe Preliminar”), argumentando que tenía posesión sobre el predio ubicado en la Asociación Urbanizadora Sor Ana de los Ángeles y Monteguado Mz K, Lt 1, Zona 1, del distrito de Cerro Colorado, Arequipa, y fue desalojado del terreno en dos oportunidades en el año 2015 y 2018 por el distrito de Cerro Colorado; y, que el predio se encuentra desocupado desde hace 40 años y no pertenece a ninguna Asociación, o Asentamiento humano, por lo que es un terreno remanente, y en los planos de la asociación dicho terreno no se encontraba como área verde;

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

6.1 El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³ (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

6.2 Asimismo, el artículo 220⁴ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020

⁴ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Legitimidad

6.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;

6.4 Mediante la S.I. 25601-2023 del 20 de noviembre de 2023, “el administrado” solicitó ante esta Superintendencia la venta directa de “el predio”; en tal sentido, “el administrado” se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado;

Plazo

6.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;

6.6 Se debe precisar que, de la revisión del expediente se advierte que no se advierte la recepción de cargo de notificación a “el administrado”; no obstante de ello, se advierte que presentó su recurso de apelación el 8 de enero de 2024;

6.7 En ese sentido, y conforme a lo señalado en el numeral 27.2 del artículo 27 del “TUO de la LPAG” se tiene por bien notificada a “la Administrada”; en la fecha en la que interpuso recurso de apelación;

7. Que, por tanto, “el administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia;

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

Determinación de la cuestión de fondo

¿El Informe Preliminar de diagnóstico técnico es un acto impugnabile?

¿Los bienes de dominio público comprendidos dentro de los alcances de la Ley 31199, son de libre disponibilidad?

Descripción de los hechos

9. Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por “el administrado” mediante escrito del 20 de setiembre de 2023 (S.I. 25601-2023, folio 1), en donde solicita la compraventa directa de “el predio”, señalando que aproximadamente desde el año de 2013, tienen la posesión de “el predio”;

10. Que, mediante el Informe Preliminar 1430-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023 (folio 18-20), la “SDDI” concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: *“(…) 4.2 “El predio” constituye un Equipamiento Urbano destinado a área verde (espacio público), por tanto, es un bien de dominio público, con el carácter de inalienable e imprescriptible, dentro del alcance de la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos, afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de Yura destinado a parque, según lo consignado en la Partida N° P06080471. 4.3 “El predio”, se encuentra en zona urbana de topografía plana y pendiente inclinada, se encuentra sobre curso de agua; en calidad de desocupado en su mayor extensión con presencia de desmonte y arbustos, sin embargo, por la parte central se visualiza pircas, tipo corral. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth e imágenes del Street View”;*

11. Que, mediante Informe de Brigada 01105-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2023 (folio 30), la “SDDI” realizó el diagnóstico legal de la solicitud de venta directa, determinando que, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, siendo un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a área verde, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, concordado con el punto 2) del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; siendo aplicable la Ley 31199 de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo 001-2023-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023;

12. Que, mediante Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2023 (folio 34), se declaró improcedente la solicitud de compraventa directa conforme a lo señalado en el Informe de Brigada 01105-2023/SBN-DGPE-SDDI;

Sobre el procedimiento de venta directa

13. Que, el artículo 189 de “el Reglamento”, establece que la entidad en primer orden deberá hacer una evaluación formal de la solicitud presentada por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta 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 solicitud⁵;

⁵ 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.

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 aplicable⁶; los resultados de la calificación se plasman en el informe; si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones antes citadas, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

15. Que, asimismo, los numerales 6.7.1, 6.7.2 y 6.7.3 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución 0002-2022/SBN (en adelante, “la Directiva”), dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, la “SDDI” procede a verificar el derecho de propiedad del Estado sobre el predio, su libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal y el marco legal aplicable, cuyo resultado de plasma en un informe y si este informe concluye que se incumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1), se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

Del argumento de “el Administrado”

16. Que, “el Administrado”, argumenta que tenía posesión sobre el predio ubicado en la Asociación Urbanizadora Sor Ana de los Ángeles y Monteguado Mz K, Lt 1, Zona 1, del distrito de Cerro Colorado, Arequipa, sin embargo fue desalojado del terreno en dos oportunidades en el año 2015 y 2018 por el distrito de Cerro Colorado, y que el predio se encuentra desocupado desde hace 40 años y no pertenece a ninguna Asociación, o Asentamiento humano, por lo que es un terreno remanente, y en los planos de la asociación dicho terreno no se encontraba como área verde;

16.1. Sobre el particular, los actos administrativos constituyen declaraciones de la administración pública en aplicación o ejecución de un determinado marco legal que le confiere dicha potestad y **producen efectos jurídicos sobre derechos, intereses u obligaciones de los administrados**;

16.2. Ahora, el recurso de apelación “el administrado” cuestiona el “Informe Preliminar”, el cual es un acto preliminar al pronunciamiento de fondo de la Administración, el cual no resulta en impugnabile. En tal sentido, esta Dirección se pronunciará respecto de la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2023, que declara la improcedencia de la solicitud de venta directa seguida en el Expediente 1398-2023/SBNSDDI;

16.3. En el caso concreto, del análisis efectuado por la “SDDI”, se tiene que “el predio”, se encuentra inscrito en la Partida P06080471 del Registro de Predios

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”.

⁶ **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.

de Arequipa, anotado con CUS 6124, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, constituyéndose como un **lote de equipamiento** urbano destinado a **área verde** según la Modificación del Plano de Trazado y Lotización 215-COFOPRI-99-OZA aprobado por Resolución 158-99-COFOPRI-OZA/GZ expedido por COFOPRI de acuerdo a sus competencias de formalización; y, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de Yura, según los asientos registrales 00003, 00006 y 00010 de la citada partida;

16.4. Al respecto, la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante “Ley 31199”), tiene por objeto fijar el marco normativo para la gestión, protección, manejo y sostenibilidad de los espacios públicos, en tanto son elementos esenciales para la mejora de la calidad de vida de las personas y del ambiente en la ciudad; así como **garantizar su uso público**, a través del trabajo coordinado participativo y técnicamente consistente de las instituciones y organismos competentes;

16.5. Así, la referida ley, en su artículo 3 establece que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expansión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos;

Asimismo, los espacios públicos son las zonas para la recreación pública, sea activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, **áreas verdes**, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente; igualmente, el artículo 4° de la citada ley, prevé que los espacios públicos, al ser **bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, y que las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible**;

16.1 En esa línea, el numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento de la Ley 31199, aprobado por el Decreto Supremo 001-2023-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de la Ley 31199”), dispone que las municipalidades tienen competencias sobre los espacios públicos, de acuerdo al artículo 56 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; en tal sentido, la administración del predio inscrito en la partida Partida P06080471 del Registro de Predios de Arequipa, le corresponde a la Municipalidad distrital de Yura;

17. Que, bajo la normativa expuesta, y en el caso concreto “el predio” constituye un bien de dominio público destinado a áreas verdes, de carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 22 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; por tal razón no es posible evaluar un acto de disposición sobre dicho bien; en consecuencia, la “SDDI” se encontraba facultada para declarar la improcedencia de la solicitud y declarar su conclusión, en atención al principio de legalidad establecido en el numeral 1.1) del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”;

18. Que, finalmente, la “Resolución impugnada”, ha sido emitida con observancia a la normativa vigente y con base a los informes técnicos que la sustentan; por tal motivo, no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. Siendo así, lo señalado por “el administrado” no desvirtúa lo sustentado en la resolución venida en grado; por lo que corresponde declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto, en “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 034-2023/SBN del 9 de agosto de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DECLARAR INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por **BENEDICTO CHUQUIRIMAY PEZO**, contra la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2023.

ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley. **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00125-2024/SBN-DGPE

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

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por Benedicto Chuquirimay Pezo

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 00418-2024
c) Expediente 1398-2013/SBNSDDI

FECHA : 21 de marzo de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia a) y b), relacionados al recurso apelación presentado por el **BENEDICTO CHUQUIRIMAY PEZO**, contra el Informe Preliminar 01430-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023, que realiza el diagnóstico técnico de la solicitud de venta directa relacionada al predio de 5 607,21 m², ubicado en el lote 1, manzana K, Zona I del Asentamiento Poblacional Asociación Urbanizadora Sor Ana de Los Ángeles y Mont, distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”); y,

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1.** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la SBN”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 1.2.** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN¹, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA² y la Resolución 0064-2022/SBN³, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, 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.

¹ Publicado el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

² Publicado el 16 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

³ Publicado el 21 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.



- 1.3. El literal r) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), ejercer las funciones que le correspondan por norma expresa, entre otros aspectos. En ese sentido, le corresponde evaluar y pronunciarse en segunda y última instancia sobre los recursos de apelación respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

II. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1. Mediante el escrito de apelación presentado el 8 de enero de 2024 (S.I. 00418-2024), “el administrado” interpone recurso de apelación contra el Informe Preliminar 01430-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023 (en adelante, “el Informe Preliminar”), argumentando que tenía posesión sobre el predio ubicado en la Asociación Urbanizadora Sor Ana de los Ángeles y Monteguado Mz K, Lt 1, Zona 1, del distrito de Cerro Colorado, Arequipa, y fue desalojado del terreno en dos oportunidades en el año 2015 y 2018 por el distrito de Cerro Colorado; y, que el predio se encuentra desocupado desde hace 40 años y no pertenece a ninguna Asociación, o Asentamiento humano, por lo que es un terreno remanente, y en los planos de la asociación dicho terreno no se encontraba como área verde.
- 2.2. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁴ (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos
- Asimismo, el artículo 220⁵ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

- Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- Mediante la S.I. 25601-2023 del 20 de noviembre de 2023, “el administrado” solicitó ante esta Superintendencia la venta directa de “el predio”; en tal sentido, “el administrado” se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020.

⁵ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Plazo

- Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- Se debe precisar que, de la revisión del expediente se advierte que no se advierte la recepción de cargo de notificación a “el administrado”; no obstante de ello, se advierte que presentó su recurso de apelación el 8 de enero de 2024.
- En ese sentido, y conforme a lo señalado en el numeral 27.2 del artículo 27 del “TUO de la LPAG” se tiene por bien notificada a “la Administrada”; en la fecha en la que interpuso recurso de apelación;

2.3. Que, por tanto, “el administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

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

Determinación de la cuestión de fondo

¿El Informe Preliminar de diagnóstico técnico es un acto impugnabile?

¿Los bienes de dominio público comprendidos dentro de los alcances de la Ley 31199, son de libre disponibilidad?

Descripción de los hechos

2.5. Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por “el administrado” mediante escrito del 20 de setiembre de 2023 (S.I. 25601-2023, folio 1), en donde solicita la compraventa directa de “el predio”, señalando que aproximadamente desde el año de 2013, tienen la posesión de “el predio”.

2.6. Que, mediante el Informe Preliminar 1430-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2023 (folio 18-20), la “SDDI” concluyó entre otros aspectos, lo siguiente: “(...) **4.2** “El predio” constituye un Equipamiento Urbano destinado a área verde (espacio público), por tanto, es un bien de dominio público, con el carácter de inalienable e imprescriptible, dentro del alcance de la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos, afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de Yura destinado a parque, según lo consignado en la Partida N° P06080471. **4.3** “El predio”, se encuentra en zona urbana de topografía plana y pendiente inclinada, se encuentra sobre curso de agua; en calidad de desocupado en su mayor extensión con presencia de desmonte y arbustos, sin embargo, por la parte central se visualiza pircas, tipo corral. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth e imágenes del Street View”.

2.7. Que, mediante Informe de Brigada 01105-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2023 (folio 30), la “SDDI” realizó el diagnóstico legal de la solicitud de venta directa, determinando que, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, siendo un bien de dominio público desde su origen al



constituir un lote de equipamiento urbano destinado a área verde, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, concordado con el punto 2) del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; siendo aplicable la Ley 31199 de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo 001-2023-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023;

- 2.8.** Que, mediante Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2023 (folio 34), se declaró improcedente la solicitud de compraventa directa conforme a lo señalado en el Informe de Brigada 01105-2023/SBN-DGPE-SDDI;

Sobre el procedimiento de venta directa

- 2.9.** Que, el artículo 189 de “el Reglamento”, establece que la entidad en primer orden deberá hacer una evaluación formal de la solicitud presentada por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta 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 solicitud⁶.

- 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 aplicable⁷; los resultados de la calificación se plasman en el informe; si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones antes citadas, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

- 2.11.** Que, asimismo, los numerales 6.7.1, 6.7.2 y 6.7.3 de la Directiva DIR-00002- 2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución 0002-2022/SBN (en adelante, “la Directiva”), dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, la “SDDI” procede a verificar el derecho de propiedad del Estado sobre el predio, su libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal y el marco legal aplicable, cuyo resultado de plasma en un informe y si este informe concluye que se incumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1), se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

Del argumento de “el Administrado”

- 2.12.** Que, “el Administrado”, argumenta que tenía posesión sobre el predio ubicado en la Asociación Urbanizadora Sor Ana de los Ángeles y Monteguado Mz K, Lt 1, Zona 1, del distrito de Cerro Colorado, Arequipa, sin embargo fue desalojado del terreno en dos

⁶ 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”.

⁷ 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.



oportunidades en el año 2015 y 2018 por el distrito de Cerro Colorado, y que el predio se encuentra desocupado desde hace 40 años y no pertenece a ninguna Asociación, o Asentamiento humano, por lo que es un terreno remanente, y en los planos de la asociación dicho terreno no se encontraba como área verde.

- Sobre el particular, los actos administrativos constituyen declaraciones de la administración pública en aplicación o ejecución de un determinado marco legal que le confiere dicha potestad y **producen efectos jurídicos sobre derechos, intereses u obligaciones de los administrados.**
- Ahora, el recurso de apelación “el administrado” cuestiona el “Informe Preliminar”, el cual es un acto preliminar al pronunciamiento de fondo de la Administración, el cual no resulta en impugnabile. En tal sentido, esta Dirección se pronunciará respecto de la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2023 (en adelante “Resolución impugnada”), que declara la improcedencia de la solicitud de venta directa seguida en el Expediente 1398-2023/SBNSDDI.
- En el caso concreto, del análisis efectuado por la “SDDI”, se tiene que “el predio”, se encuentra inscrito en la Partida P06080471 del Registro de Predios de Arequipa, anotado con CUS 6124, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, constituyéndose como un **lote de equipamiento urbano destinado a área verde** según la Modificación del Plano de Trazado y Lotización 215-COFOPRI-99-OZA aprobado por Resolución 158-99-COFOPRI-OZA/GZ expedido por COFOPRI de acuerdo a sus competencias de formalización; y, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad distrital de Yura, según los asientos registrales 00003, 00006 y 00010 de la citada partida.
- Al respecto, la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante “Ley 31199”) tiene por objeto fijar el marco normativo para la gestión, protección, manejo y sostenibilidad de los espacios públicos, en tanto son elementos esenciales para la mejora de la calidad de vida de las personas y del ambiente en la ciudad; así como garantizar su uso público, a través del trabajo coordinado participativo y técnicamente consistente de las instituciones y organismos competentes.
- Así, la referida ley, en su artículo 3 establece que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expansión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

Asimismo, los espacios públicos son las zonas para la recreación pública, sea activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, **áreas verdes**, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente; igualmente, el artículo 4° de la citada ley, prevé que los espacios públicos, al ser **bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, y que las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible.**

- En esa línea, el numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento de la Ley 31199, aprobado por el Decreto Supremo 001-2023-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de la Ley 31199”) dispone que las municipalidades tienen competencias sobre los espacios públicos, de acuerdo al artículo 56 de la Ley



27972, Ley Orgánica de Municipalidades; en tal sentido, la administración del predio inscrito en la partida Partida P06080471 del Registro de Predios de Arequipa, le corresponde a la Municipalidad distrital de Yura.

- 2.13.** Que, bajo la normativa expuesta, y en el caso concreto “el predio” constituye un bien de dominio público destinado a áreas verdes, de carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 22 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; por tal razón no es posible evaluar un acto de disposición sobre dicho bien; en consecuencia, la “SDDI” se encontraba facultada para declarar la improcedencia de la solicitud y declarar su conclusión, en atención al principio de legalidad establecido en el numeral 1.1) del inciso 1) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”;
- 2.14.** Que, finalmente, la “Resolución impugnada”, ha sido emitida con observancia a la normativa vigente y con base a los informes técnicos que la sustentan; por tal motivo, no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. Siendo así, lo señalado por “el administrado” no desvirtúa lo sustentado en la resolución venida en grado; por lo que corresponde declarar infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIONES:

- 3.1.** Por las razones antes expuestas, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **BENEDICTO CHUQUIRIMAY PEZO**, contra la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2.** **CONFIRMAR** la Resolución 1245-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2023.
- 3.3.** **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley y **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

Firmado por:
María Delgado Heredia
Asesor Legal
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

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

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal



BICENTENARIO
PERÚ
2024

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 deberá ingresar la siguiente clave:757339765F

