



## **RESOLUCIÓN N°**

San Isidro, 17 de diciembre de 2024

**0124-2024/SBN-DGPE**

### **VISTO:**

El **Expediente 336-2024/SBNSDDI**, que contiene el **RECURSO DE APELACIÓN** presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MERCADO CENTRAL HUERTOS DE MANCHAY** representada por su presidenta Elita Martínez Flores, contra la Resolución 0884-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio 2024, que resolvió declarar improcedente la solicitud de compraventa directa respecto de un predio de 1 964,10 m<sup>2</sup>, ubicado en el Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay, Sector Central, Mz. E1, Lote 1, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida P03284800 del Registro de Predios de Lima, con CUS 82302, (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 29151<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante, “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50 y 51 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN;

3. Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de

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

los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorandum 02360-2024/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por la Asociación de Comerciantes Mercado Central Huertos de Manchay representada por su presidenta Elita Martínez Flores (en adelante, “la Administrada”), en contra de la Resolución 0884-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024, que resolvió declara improcedente la solicitud de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 336-2024/SBNSDDI, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de esta Dirección;

#### **De la calificación formal del recurso de apelación**

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 2 de setiembre de 2024 (S.I 25147-2024) “la Administrada” cuestiona la Resolución 0884-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024 (en adelante, “Resolución impugnada”), (folio 26). El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo el argumento que se detalla a continuación: Menciona que, la Municipalidad Distrital de Pachacamac nunca destinó “el predio” afectado a su favor a la finalidad asignada; por en contrario, indica que su representada se encuentra en posesión del mismo, por lo que considera que no existe afectación a su libre disponibilidad; asimismo, refiere que su solicitud de compraventa por la causal de posesión consolidada cumple con los requisitos de ley, por lo cual, considera que resulta incoherente que se limite su derecho a la compradirecta de “el predio”;

6. Que, “la Administrada” adjuntó en copia a su escrito de apelación los siguientes documentos: 1) Certificado de Vigencia del Registro de Personas Jurídicas de Lima del 13 de junio de 2024; 2) Ficha RUC de la Asociación de Comerciantes Mercado Central Huertos de Manchay del 5 de julio de 2023; 3) Resolución Subgerencial 331-2021-MDP/GM/GDH/SGPV del 28 de septiembre de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac; 4) Constancia de Posesión del 22 de septiembre de 2022, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac; 4) Constancia domiciliaria del 30 de setiembre de 2021, emitido por la Notaría de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez; 5) Declaración Jurada de Impuesto Predial 2014 al 2023, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac; 6) Boleta de pago por el concepto de impuesto predial periodo 2023, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 27 de agosto de 2023; 7) Estado de cuenta provisional, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 27 de agosto de 2023; 8) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios 008-2024-MDP/GDU-SGPUCOPHU del 17 de enero de 2024; 9) Solicitud de copias certificadas, recepcionada por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 11 de junio de 2024; 10) Recibo de Luz del Sur del mes de julio de 2024; 11) Copia certificada de denuncia policial del 7 de marzo de 2024; 12) Memoria descriptiva de abril de 2020, suscrito por el Ingeniero Civil José Berrocal Canchari; 13) Planos Perimétrico y Ubicación de abril de 2020; 14) Solicitud de nivelación de tierra, recepcionada por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 29 de agosto de 2023; 15) Permiso Municipal 004-2023-MDP/GDU-SGPUCOPHU, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 20 de noviembre de 2023; 16) Anexo 03 Acta de Conformación del Comité de Autocontrol Sanitario, emitido por el Ministerio de Salud el 10 de marzo de 2021; 17) Acta de conformidad de entrega de contenedores para la disposición de los residuos sólidos generados en mercado de abasto y espacios temporales destinados para comercio del 14 de julio de 2021, suscrito por la Municipalidad Distrital de Pachacamac; 18) Calendario de limpieza y desinfección del mercado de abasto; 19) Imágenes fotográficas; 20) Notificación 2040-2024/SBN-GG-UTD del 31 de julio de 2024; 20) Resolución 0884-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024;

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada”; una vez superada dicha calificación, corresponderá emitir pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y las cuestiones de fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal se tiene lo siguiente:

7.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup>(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;

7.2 Asimismo, 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;

### Legitimidad

7.3 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;

7.4 Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 19 de febrero de 2024 (S.I 04413-2024) (folio 1), “la Administrada” solicitó la venta directa de “el predio” bajo la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”;

7.5 Con la “Resolución impugnada”, la “SDDI” declaró **improcedente** la solicitud de compraventa directa; por lo cual, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado;

### Plazo

7.6 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 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;

7.7 Cabe precisar que, la “Resolución impugnada” fue notificada **el 9 de agosto de 2024**, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció **el 2 de septiembre de 2024**. En el presente caso, está demostrado en autos que “la administrada” presentó su recurso de apelación **el 2 de septiembre de 2024**, es decir, dentro del plazo legal previsto;

8. Que, de lo expuesto en el séptimo considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “la administrada” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso;

---

<sup>3</sup> 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. Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 953209V132

### ***Determinación de la cuestión de fondo***

¿“El predio” no es de libre disponibilidad como se determina en la “Resolución impugnada”?

### ***Respecto de la descripción de los hechos***

9. Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de “la administrada”, presentada mediante escrito el 19 de febrero de 2024 (S.I 04413-2024) (folio 1), en donde solicita la compraventa directa de “el predio”, bajo la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”;

10. Que, mediante el Informe preliminar 00746-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2024 (folio 19), se concluyó que:

1) “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida P03284800 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Único SINABIP, CUS 82302;

2) “El predio” constituye un equipamiento urbano (Deportes) afectado en uso a la Municipalidad Distrital de Pachacamac, por tanto, es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, en ese sentido, considerando que se encuentra vigente la afectación en uso, no corresponde continuar con la evaluación técnica;

11. Que, mediante la “Resolución impugnada”, resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, debido a que no puede ser objeto de acto de disposición, por encontrarse afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac;

### ***Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa***

12. Que, se debe precisar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222 de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002- 2022/SBN (en adelante, “Directiva de compraventa directa”);

13. Que, de igual forma serán de aplicación a la presente las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

### ***Del argumento de “la Administrada”***

14. Que, “la Administrada” señala que, la Municipalidad Distrital de Pachacamac nunca destinó “el predio” afectado a su favor a la finalidad asignada; por el contrario, indica que su representada se encuentra en posesión del mismo, por lo que considera que no existe afectación a su libre disponibilidad; asimismo, refiere que su solicitud de compraventa por la causal de posesión consolidada cumple con los requisitos de ley, por lo cual, considera que resulta incoherente que se limite su derecho a la compraventa directa de “el predio”;

## Marco normativo aplicable

- 14.1 El numeral 189.1 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el artículo 188 de “el Reglamento”, establece que **la entidad en primer lugar 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, y de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria<sup>4</sup>;
- 14.2 El inciso 1) del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento”, prevé que **esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios** de carácter y alcance nacional y aquellos **que se encuentran bajo su administración**, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad;
- 14.3 De lo expuesto, se concluye que la “SDDI”, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, asimismo verifica que no se encuentra bajo administración de otra entidad; de no existir ninguno de estos impedientes, evalúa los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal);

## Caso concreto

- 14.4 En el Informe Preliminar 00746-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2024, la “SDDI” determinó que, con título del 13 de junio de 2018, COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, para destinarlo a Deportes, inscrito en el Asiento 00003 de la partida P03284800 del Registro de Predios de Lima, asimismo, en el Asiento 0004 corre inscrita la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN;
- 14.5 Por lo antes señalado, se ha determinado que “el predio” se encuentra bajo la administración de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, por tanto, esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición sobre dicho ámbito, asimismo, constituye un lote de equipamiento urbano destinado a uso de deportes, por lo cual, tiene la condición de espacio público, conforme a lo señalado en el artículo 3 de la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos<sup>5</sup>;

---

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

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. 189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

### <sup>5</sup> Artículo 3. Definición de 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 expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

El Estado privilegia la creación y mantenimiento de espacios públicos que aporten valores ambientales, culturales, de recreación en favor de los ciudadanos o doten de identidad a la ciudad. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Son espacios públicos las zonas para la recreación pública 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.

- 14.6 En esa línea, se desprende que “el predio” constituye un bien de dominio público de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la Constitución Política del Perú<sup>6</sup>, concordado con el numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”<sup>7</sup> y el artículo 4 de la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos<sup>8</sup>;
- 14.7 Por las razones expuestas, no es posible evaluar un acto de disposición sobre “el predio”; en consecuencia, la “SDDI” se encontraba facultada para declarar la improcedencia de la solicitud de compraventa directa, 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”; por tal motivo, lo señalado por “la administrada” no desvirtúa lo sustentado en la “Resolución impugnada” venida en grado de apelación;
- 14.8 Sobre el caso, la “Resolución impugnada” señala que *“habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada”*, toda vez que, no pasó la primera etapa de la calificación formal, debido a que “el predio” se encuentra bajo administración de la Municipalidad Distrital de Pachacamac;

15. Que, finalmente, la “Resolución impugnada”, ha sido emitida con observancia a la normativa vigente y con base al informe técnico que la sustenta; en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada”; dándose 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 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

## SE RESUELVE:

**ARTÍCULO 1°.** - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACION DE COMERCIANTES MERCADO CENTRAL HUERTOS DE MANCHAY** representado por su presidenta Elita Martínez Flores, contra la Resolución 0884-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

<sup>6</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>7</sup> **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.

<sup>8</sup> **Artículo 4.- Naturaleza jurídica del espacio público**

Un espacio público es un área de la ciudad destinada por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, sometido a un régimen jurídico especial que rige las condiciones de su utilización y el desarrollo de diversas actividades en él.

Los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Las áreas verdes

**ARTÍCULO 2°.** – **CONFIRMAR** la Resolución 0884-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024.

**ARTÍCULO 3°.** – **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese**

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

## **INFORME N° 00549-2024/SBN-DGPE**

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

DE : **ANGELA BOLAÑOS MADUEÑO**  
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación en contra de la Resolución 0884-2024/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) S.I. 25147-2024  
b) Expediente 336-2024/SBNSDDI

FECHA : 05 de diciembre de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), por el cual la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MERCADO CENTRAL HUERTOS DE MANCHAY**, representada por su presidenta Elita Martínez Flores, presenta el recurso de apelación en contra de la Resolución 0884-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio 2024, que resolvió declarar improcedente la solicitud de compraventa directa respecto de un predio de 1 964,10 m<sup>2</sup>, ubicado en el Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay, Sector Central, Mz. E1, Lote 1, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida P03284800 del Registro de Predios de Lima, con CUS 82302 (en adelante "el predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante, "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151<sup>2</sup> (en adelante, "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.
- 1.2** De acuerdo con lo previsto por los artículos 50 y 51 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

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

<sup>2</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.



- 1.3 Corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la “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”.
- 1.4 A través del Memorándum 02360-2024/SBN-DGPE-SDDI del 3 de setiembre de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por la Asociación de Comerciantes Mercado Central Huertos de Manchay, representada por su presidenta Elita Martínez Flores (en adelante, “la Administrada”), en contra de la Resolución 0884-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024, que resolvió declara improcedente la solicitud de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 336-2024/SBNSDDI, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de esta Dirección.

## II. ANÁLISIS:

### De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1 Mediante escrito de apelación presentado el 2 de setiembre de 2024 (S.I 25147-2024) “la Administrada” cuestiona la Resolución 0884-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024 (en adelante, “Resolución impugnada”), (folio 26). El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo el argumento que se detalla a continuación: Menciona que, la Municipalidad Distrital de Pachacamac nunca destinó “el predio” afectado a su favor a la finalidad asignada; por en contrario, indica que su representada se encuentra en posesión del mismo, por lo que considera que no existe afectación a su libre disponibilidad; asimismo, refiere que su solicitud de compraventa por la causal de posesión consolidada cumple con los requisitos de ley, por lo cual, considera que resulta incoherente que se limite su derecho a la compradirecta de “el predio”.
- 2.2 “La Administrada” adjuntó en copia a su escrito de apelación los siguientes documentos:
  - 1) Certificado de Vigencia del Registro de Personas Jurídicas de Lima del 13 de junio de 2024;
  - 2) Ficha RUC de la Asociación de Comerciantes Mercado Central Huertos de Manchay del 5 de julio de 2023;
  - 3) Resolución Subgerencial 331-2021-MDP/GM/GDH/SGPV del 28 de septiembre de 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac;
  - 4) Constancia de Posesión del 22 de septiembre de 2022, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac;
  - 4) Constancia domiciliaria del 30 de setiembre de 2021, emitido por la Notaría de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez;
  - 5) Declaración Jurada de Impuesto Predial 2014 al 2023, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac;
  - 6) Boleta de pago por el concepto de impuesto predial periodo 2023, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 27 de agosto de 2023;
  - 7) Estado de cuenta provisional, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 27 de agosto de 2023;
  - 8) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios 008-2024-MDP/GDU-SGPUCOPHU del 17 de enero de 2024;
  - 9) Solicitud de copias certificadas, recepcionada por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 11 de junio de 2024;
  - 10) Recibo de Luz del Sur del mes de julio de 2024;
  - 11) Copia certificada de denuncia policial del 7 de marzo de 2024;
  - 12) Memoria descriptiva de abril de 2020, suscrito por el Ingeniero Civil José Berrocal Canchari;
  - 13) Planos Perimétrico y Ubicación de abril de 2020;
  - 14) Solicitud de nivelación de tierra, recepcionada por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 29 de agosto de 2023;
  - 15) Permiso Municipal 004-2023-MDP/GDU-SGPUCOPHU, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 20 de noviembre de 2023;
  - 16) Anexo 03 Acta de Conformación del Comité de Autocontrol Sanitario, emitido por el Ministerio de Salud el 10 de marzo de 2021;
  - 17) Acta de conformidad de entrega de contenedores para la disposición de los residuos sólidos generados en mercado de abasto y espacios temporales destinados



para comercio del 14 de julio de 2021, suscrito por la Municipalidad Distrital de Pachacamac; 18) Calendario de limpieza y desinfección del mercado de abasto; 19) Imágenes fotográficas; 20) Notificación 2040-2024/SBN-GG-UTD del 31 de julio de 2024; 20) Resolución 0884-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024.

**2.3** En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada”; una vez superada dicha calificación, corresponderá emitir pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y las cuestiones de fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. Sobre la calificación formal se tiene lo siguiente:

**2.3.1** El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup>(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.

**2.3.2** Asimismo, 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.

### Legitimidad

**2.3.3** 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.

**2.3.4** Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 19 de febrero de 2024 (S.I 04413-2024) (folio 1), “la Administrada” solicitó la venta directa de “el predio” bajo la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”.

**2.3.5** Con la “Resolución impugnada”, la “SDDI” declaró **improcedente** la solicitud de compraventa directa; por lo cual, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

### Plazo

**2.3.6** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 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.

**2.3.7** Cabe precisar que, la “Resolución impugnada” fue notificada **el 9 de agosto de 2024**, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el **2 de septiembre de 2024**. En el presente caso, está demostrado en autos que “la administrada” presentó su recurso de apelación el **2 de septiembre de 2024**, es decir, dentro del plazo legal previsto.

<sup>3</sup> 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



- 2.4 De lo expuesto, en el séptimo considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “la administrada” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso.
- 2.5 Cabe precisar que, la “Resolución impugnada” fue notificada **el 9 de agosto de 2024**, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el **2 de septiembre de 2024**. En el presente caso, está demostrado en autos que “la administrada” presentó su recurso de apelación el **2 de septiembre de 2024**, es decir, dentro del plazo legal previsto.

#### ***Determinación de la cuestión de fondo***

¿“El predio” no es de libre disponibilidad como se determina en la “Resolución impugnada”?

#### ***Respecto de la descripción de los hechos***

- 2.6 “La SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de “la administrada”, presentada mediante escrito el 19 de febrero de 2024 (S.I 04413-2024) (folio 1), en donde solicita la compraventa directa de “el predio”, bajo la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”.
- 2.7 Mediante el Informe preliminar 00746-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2024 (folio 19), se concluyó que:
- 1) “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida P03284800 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Unico SINABIP, CUS 82302.
  - 2) “El predio” constituye un equipamiento urbano (Deportes) afectado en uso a la Municipalidad Distrital de Pachacamac, por tanto, es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, en ese sentido, considerando que se encuentra vigente la afectación en uso, no corresponde continuar con la evaluación técnica.
- 2.8 Mediante la “Resolución impugnada”, resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, debido a que no puede ser objeto de acto de disposición, por encontrarse afectado en uso a favor de la Municipalidad Distriyal de Pachacamac.

#### ***Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa***

- 2.9 Se debe precisar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222 de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 de “el Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002- 2022/SBN (en adelante, “Directiva de compraventa directa”).

**2.10** De igual forma serán de aplicación a la presente las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

### ***Del argumento de “la Administrada”***

**2.11** “La Administrada” señala que, la Municipalidad Distrital de Pachacamac nunca destinó “el predio” afectado a su favor a la finalidad asignada; por el contrario, indica que su representada se encuentra en posesión del mismo, por lo que considera que no existe afectación a su libre disponibilidad; asimismo, refiere que su solicitud de compraventa por la causal de posesión consolidada cumple con los requisitos de ley, por lo cual, considera que resulta incoherente que se limite su derecho a la compradirecta de “el predio.”

### **Marco normativo aplicable**

**2.12** El numeral 189.1 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el artículo 188 de “el Reglamento”, establece que **la entidad en primer lugar 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, y de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria<sup>4</sup>.

**2.13** El inciso 1) del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento”, prevé que **esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios** de carácter y alcance nacional y aquellos **que se encuentran bajo su administración**, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

**2.14** De lo expuesto, se concluye que la “SDDI”, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, asimismo verifica que no se encuentra bajo administración de otra entidad; de no existir ninguno de estos impedientes, evalúa los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal).

### **Caso concreto**

**2.15** En el Informe Preliminar 00746-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2024, la “SDDI” determinó que, con título del 13 de junio de 2018, COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, para destinarlo a Deportes, inscrito en el Asiento 00003 de la partida P03284800 del Registro de Predios de Lima, asimismo, en el Asiento 0004 corre inscrita la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la SBN.

**2.16** Por lo antes señalado, se ha determinado que “el predio” se encuentra bajo la administración de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, por tanto, esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición sobre dicho ámbito, asimismo,

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

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. 189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

constituye un lote de equipamiento urbano destinado a uso de deportes, por lo cual, tiene la condición de espacio público, conforme a lo señalado en el artículo 3 de la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos<sup>5</sup>.

**2.17** En esa línea, se desprende que “el predio” constituye un bien de dominio público de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la Constitución Política del Perú<sup>6</sup>, concordado con el numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”<sup>7</sup> y el artículo 4 de la Ley 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos<sup>8</sup>.

**2.18** Por las razones expuestas, no es posible evaluar un acto de disposición sobre “el predio”; en consecuencia, la “SDDI” se encontraba facultada para declarar la improcedencia de la solicitud de compraventa directa, 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”; por tal motivo, lo señalado por “la administrada” no desvirtúa lo sustentado en la “Resolución impugnada” venida en grado de apelación.

**2.19** Sobre el caso, la “Resolución impugnada” señala que “*habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada*”, toda vez que, no pasó la primera etapa de la calificación formal, debido a que “el predio” se encuentra bajo administración de la Municipalidad Distrital de Pachacamac.

**2.20** Finalmente, la “Resolución impugnada”, ha sido emitida con observancia a la normativa vigente y con base al informe técnico que la sustenta; en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada”; dándose 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 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

#### <sup>5</sup> **Artículo 3. Definición de 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 expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

El Estado privilegia la creación y mantenimiento de espacios públicos que aporten valores ambientales, culturales, de recreación en favor de los ciudadanos o doten de identidad a la ciudad. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Son espacios públicos las zonas para la recreación pública 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.

<sup>6</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>7</sup> **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.

#### <sup>8</sup> **Artículo 4.- Naturaleza jurídica del espacio público**

Un espacio público es un área de la ciudad destinada por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, sometido a un régimen jurídico especial que rige las condiciones de su utilización y el desarrollo de diversas actividades en él.

Los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible.



### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones expuestas, corresponde declarar la **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACION DE COMERCIANTES MERCADO CENTRAL HUERTOS DE MANCHAY** representada por su presidenta Elita Martínez Flores, contra la Resolución 0884-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los fundamentos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Firmado por  
**Angela Bolaños Madueño**  
Especialista 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

ORA-jcsp

