

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0041-2023/SBN-DGPE

San Isidro, 31 de mayo de 2023

VISTO:

El expediente 972-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **JORGE LUIS MARCHAN RAMIREZ** y **MARLENY GUERRERO FRIAS**, contra la Resolución 0136-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, con el cual se declaró concluido el procedimiento de venta directa, respecto del predio de 304,01 m², ubicado en el sector denominado Costa Verde, lado playa, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la Partida Registral 11024788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral I – Sede Piura, anotado con CUS 102741 (en adelante el “predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151² (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

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

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

tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN;

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

4. Que, a través del Memorándum 01091-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2023 (folio 412), la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **JORGE LUIS MARCHAN RAMIREZ** y **MARLENY GUERRERO FRIAS**, (en adelante los “recurrentes”); asimismo, remitió el Expediente 972-2016/SBNSDDI, para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 22 de marzo de 2023 (S.I. 07072-2023 [folio 404]), los “recurrentes” cuestionan la Resolución 0136-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023 (en adelante la “resolución impugnada”) (folio 398); conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:

- 5.1 Indica que, la SBN emitió la “resolución impugnada” de manera extemporánea, toda vez que el artículo 39 del TUO de la Ley 27444, dispone que el plazo para culminar un procedimiento de evaluación previa no puede exceder los treinta (30) días hábiles, por lo cual – considera – que la referida resolución debe ser declarada nula.
- 5.2 Sostiene que, las actuaciones de notificación se han realizado fuera del plazo de cinco días hábiles señalado en el artículo 24.1 del TUO de la Ley 27444, por ello solicita la nulidad de la notificación de la “resolución impugnada”.

6. Que, asimismo, en el escrito de apelación solicita un plazo adicional para obtener el financiamiento bancario que le permita cancelar el precio de venta de “el predio”, conforme a lo establecido el numeral 6.20.2 de la Directiva DIR-0002-2022/SBN; el cual – en rigor – no contradice los argumentos que sustentan la “resolución impugnada”; por lo que, no será objeto de mayor análisis por parte de esta Dirección;

7. Que, finalmente, adjuntó a su escrito de apelación, los siguientes documentos: copia del Documento Nacional de Identidad de los “recurrentes”, Notificación 493-2023/SBN-GG-UTD del 24 de febrero de 2023, Resolución 0136-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023, y el Informe Técnico Legal 0156-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023;

8. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “los recurrentes” 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:

- 8.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley 27444”), 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.
- 8.2 Asimismo, el artículo 220³ del “TUO de la Ley 27444”, 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.
- 8.3 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.

³ 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.

Legitimidad

- 8.4 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.
- 8.5 Mediante Carta 446-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SGD (S.I 35057-2016 del 19 de diciembre de 2016 [folio 01]), la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes trasladó a esta Superintendencia el pedido de venta directa formulado por los “recurrentes”, al encontrarse “el predio” en Zona de Dominio Restringido, y en virtud de la causal b) del artículo 77 del derogado D.S. 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (normativa derogada por el “Reglamento”), para la “Construcción de un Establecimiento de Hospedaje y Restaurant Turístico” (en adelante el “Proyecto”).
- 8.6 Con la “resolución impugnada”, la “SDDI” declaró por concluido el procedimiento seguido en el Expediente 972-2016/SBNSDDI, en el cual se evaluó el pedido de los “recurrentes”; por lo que, se encuentran legitimados para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- 8.7 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444⁴”, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 de la citada Ley, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 8.8 Cabe precisar que la “resolución impugnada” fue notificada el 7 de marzo del 2023, por lo que el plazo de 15 días hábiles, más el término de la distancia, venció el 28 de marzo de 2023. En el presente caso, está demostrado en autos que “los recurrentes” presentaron su recurso de apelación el 22 de marzo del 2023, es decir, dentro del plazo legal previsto.
- 8.9 En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la Ley 27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444”.

⁴ 218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

9. Que, de lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “el recurrente” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admitir a trámite el referido recurso de apelación;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez de la “resolución impugnada”.

Descripción de los hechos

10. Que, a través de la Carta 446-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SGD (S.I 35057-2016), la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes trasladó a esta Superintendencia el pedido de venta directa formulado por los “recurrentes”, al encontrarse “el predio” en Zona de Dominio Restringido, y en virtud de la causal b) del artículo 77 del derogado D.S. 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (normativa derogada por el “Reglamento”), para ejecutar el “Proyecto”. En mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del “Reglamento”⁵, la “SDDI” adecuó el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste;

11. Que, mediante Informe de Brigada 1411-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2018 (folio 279), la “SDDI” realizó la **calificación formal** de la solicitud de los “los recurrentes”, concluyendo lo siguiente: i) “el predio”, si bien es cierto constituye un bien de dominio público del Estado, se ha determinado que la citada solicitud se encuentra inmerso dentro de la causal a) de desafectación y adjudicación estipulado en el artículo 18 del Reglamento de la Ley 26856, aprobado por Decreto Supremo 050-2006-EF (“Reglamento de la Ley de Playas”), por lo que de cumplir con la causal de venta invocada, se procederá a su desafectación a fin de que sea considerado de libre disponibilidad; ii) “los recurrentes” han cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de la entonces Directiva 006-2014/SBN; y, iii) corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente;

12. Que, con Informe de Brigada 01086-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021 (folio 298), la “SDDI” realizó la **calificación sustantiva** favorable, determinando que: i) “el predio” constituye un bien de dominio público del estado al

⁵ **Primera Disposición Complementaria Transitoria.- Adecuación de los procedimientos en trámite**

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

encontrarse en la zona de dominio restringido; ii) los “recurrentes” han acreditado que requieren la adjudicación de “el predio” para desarrollar un proyecto de interés regional que tiene una finalidad turística y recreacional, la cual contempla las vías de acceso a la playa; iii) el pedido de venta directa respecto de “el predio” presentada por los “recurrentes” se subsume en la causal a) del artículo 18 del “Reglamento de la Ley de Playas”; y iv) los “recurrentes” han cumplido con presentar los requisitos formales enumerado en el literal n) del numeral 6.2 de la entonces Directiva 006-2014/SBN y las previstas en el último párrafo del artículo 18 del “Reglamento de la Ley de Playas”;

13. Que, mediante la Resolución 595-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2022, (en adelante la “Resolución”), la “SDDI” dispuso la aprobación de la desafectación de dominio restringido, así como la adjudicación en venta directa de “el predio”, en mérito al artículo 18 del “Reglamento de la Ley de Playas”, a favor de los “recurrentes”, siendo su valor comercial de US\$ 34 674,88 (Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Setenta y Cuatro y 88/100 Dólares Americanos), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; así también, se dispuso en su artículo quinto que en caso que los “recurrentes” deseen cancelar el precio con financiamiento bancario, deberán comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada “la Resolución” y en el supuesto que no se comunique a esta Superintendencia el acogerse a la forma de pago antes prevista ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento;

14. Que, “la Resolución” fue notificada a los “recurrentes” el 22 de junio de 2022, en cumplimiento de lo prescrito en el segundo párrafo del numeral 20.4 del artículo 20 del TUO de la Ley 27444”⁶;

15. Que, con Oficio 2732-2022/SBN-DGPE-SDDI, notificado el 9 de agosto de 2022, la “SDDI” comunicó a los “recurrentes” que el 15 de julio de 2022 venció el plazo para el pago íntegro del valor de “el predio”; sin embargo se le otorgó un plazo adicional para el pago de la contraprestación hasta el 1 de setiembre del 2022, con la aplicación de la penalidad y los intereses legales⁷; asimismo, se informó que en el caso venciera el plazo sin que hayan cumplido con pagar la contraprestación, la entidad dispondrá la conclusión del procedimiento;

⁶ Numeral 20.4 del artículo 20 del TUO de la Ley 27444

20.4.

(...)

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

⁷ 6.21.1 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN

En caso de que el/la solicitante no pague la contraprestación en los plazos indicados en la resolución, se aplican la penalidad y los intereses legales que se establezcan en la resolución y/o contrato, hasta un plazo adicional máximo de treinta (30) días.

(...)

16. Que, mediante Oficio 3038-2022/SBN-DGPE-SDDI notificado el 23 de enero de 2023 (folio 385), la "SDDI" indicó a los "recurrentes" que por error material consignó un correo y contacto que no correspondía al área de Tesorería de esta Superintendencia, motivo por el cual corrigió ese error;

17. Que, a través de la "resolución impugnada", la "SDDI" declaró por concluido el procedimiento seguido en el Expediente 972-2016/SBNSDDI, señalando que los "recurrentes" no presentaron documento alguno que permita acreditar su voluntad de continuar con el procedimiento de compraventa directa, conforme se evidencia de la consulta efectuada al aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID de la SBN; en consecuencia, dispuso la conclusión y archivo del procedimiento;

Del procedimiento de compraventa directa

18. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del "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 del "Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del "Reglamento" y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante la "Directiva DIR-00002-2022/SBN");

19. Que, conforme a lo establecido en los artículos 11 y 16 del "Reglamento de la Ley de Playas", el artículo 1 y 2 del Decreto Supremo 010-2008-VIVIENDA y los artículos 39 y 44 del "Reglamento", la SBN es la entidad competente para otorgar derechos, previa desafectación, en la Zona de Dominio Restringido - ZDR, así como para supervisar el carácter inalienable e imprescriptible de la Zona de Playa Protegida - ZPP e inmatriculación de dicha zona en el Registro de Predios a favor del Estado representado por la SBN, así como para ejercer la función de supervisión en la ZDR;

20. Que, es de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el "TUO de la Ley 27444" y el "Reglamento de la Ley de Playas", en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

De los argumentos de los "recurrentes"

21. Que, **respecto al primer argumento señalado en el quinto considerando de la presente resolución:** los "recurrentes" indican que la SBN emitió la "resolución impugnada" de manera extemporánea, toda vez que el artículo 39 del TUO de la Ley 27444, dispone que el plazo para culminar un procedimiento de evaluación previa no puede exceder

los treinta (30) días hábiles, por lo cual – considera – que la referida resolución debe ser declarada nula; Al respecto, debemos manifestar:

21.1 Al respecto, debe indicarse que, si bien es cierto, el artículo 39 del “TUO de la Ley 27444”⁸ dispone que el plazo que transcurre desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previo hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles, salvo excepción prevista por ley o decreto legislativo; no es menos cierto que, el numeral 151.3, artículo 151 del “TUO de la Ley 27444” señala lo siguiente:

151.3 “El vencimiento del plazo para cumplir un acto a cargo de la Administración no exime de sus obligaciones establecidas atendiendo al orden público. La actuación administrativa fuera de término no queda afectada de nulidad, salvo que la ley expresamente así lo disponga por la naturaleza perentoria del plazo”

21.2 De lo expuesto, se advierte que el artículo 39 del “TUO de la Ley 27444” no ha determinado la naturaleza perentoria del plazo y sancionado con nulidad, a los actos administrativos emitidos fuera del citado término. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento;

22. **Que, respecto al segundo argumento señalado en el quinto considerando de la presente resolución:** Los “recurrentes” sostienen que, las actuaciones de notificación se han realizado fuera del plazo de cinco días hábiles señalado en el artículo 24.1 del TUO de la Ley 27444, por ello solicita la nulidad de la notificación (de la “resolución impugnada”). Al respecto, debemos manifestar:

22.1 Es conveniente precisar que, la “resolución Impugnada” del 17 de febrero de 2023 fue notificada a los “recurrentes” el 7 de marzo de 2023, en el domicilio señalado en la S.I. 33027-2021 del 28 de diciembre de 2021 (folio 320); asimismo, se precisa que Jorge Luis Marchan Ramírez firmó la Notificación 493-2023/SBN-GG-UTD el 7 de marzo de 2023 (folio 401), razón por la cual se tienen por bien notificados⁹.

⁸ **Artículo 39.- Plazo máximo del procedimiento administrativo de evaluación previa**

El plazo que transcurra desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles, salvo que por ley o decreto legislativo se establezcan procedimientos cuyo cumplimiento requiera una duración mayor. (Texto según el artículo 35 de la Ley N° 27444).

⁹ **Numeral 21.3 del artículo 21 del “TUO de la Ley 27444”:**

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

22.2 Ahora, la notificación de la “resolución impugnada” del 17 de febrero de 2023, debió practicarse a más tardar el 24 de febrero de 2023. De lo cual, se advierte que si bien es cierto la notificación se realizó después de los cinco (5) días de emitida la “resolución impugnada”; sin embargo, ello no implica su nulidad conforme a lo dispuesto en el numeral 151.3, artículo 151 del “TUO de la Ley 27444”, como sucedió en el presente caso, porque el artículo 24 del “TUO de la Ley 27444” no ha dispuesto en forma expresa su nulidad. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

23. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por los “recurrentes”, a través del escrito del 22 de marzo de 2023 (S.I. 07072-2023), contra la “resolución impugnada”, dando por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que los “recurrentes” acudan a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la Ley 27444”, 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 **JORGE LUIS MARCHAN RAMIREZ** y **MARLENY GUERRERO FRIAS**, contra la Resolución 136-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR la Resolución 0136-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023, la cual declaró por concluido el procedimiento de venta directa, iniciado a solicitud de **JORGE LUIS MARCHAN RAMIREZ** y **MARLENY GUERRERO FRIAS**, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

ARTÍCULO 4°- 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 de Gestión del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

INFORME N° 00209-2023/SBN-DGPE

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

DE : **JOSÉ ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista Legal de la DGPE

ASUNTO : Recurso de apelación presentado contra la Resolución 136-2023/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 1091-2023/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 07072-2023
c) Expediente 972-2016/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 31 de mayo de 2023

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 (en adelante la "DGPE"), el recurso de apelación presentado por **JORGE LUIS MARCHAN RAMIREZ** y **MARLENY GUERRERO FRIAS**, contra la Resolución 0136-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, con el cual se declaró concluido el procedimiento de venta directa, respecto del predio de 304,01 m², ubicado en el sector denominado Costa Verde, lado playa, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la Partida Registral 11024788 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral I – Sede Piura, anotado con CUS 102741 (en adelante el "predio").

I. ANTECEDENTES:

- 1.1 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151² (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.
- 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/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI"), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN.

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

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

- 1.3 Corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”.
- 1.4 A través del Memorándum 01091-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2023 (folio 412), la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **JORGE LUIS MARCHAN RAMIREZ** y **MARLENY GUERRERO FRIAS**, (en adelante los “recurrentes”); asimismo, remitió el Expediente 972-2016/SBNSDDI, para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”

II. ANÁLISIS:

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1 Mediante escrito de apelación presentado el 22 de marzo de 2023 (S.I. 07072-2023 [folio 404]), los “recurrentes” cuestionan la Resolución 0136-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023 (en adelante la “resolución impugnada”) (folio 398); conforme a los fundamentos que se detallan a continuación:
 - 2.1.1 Indica que, la SBN emitió la “resolución impugnada” de manera extemporánea, toda vez que el artículo 39 del TUO de la Ley 27444, dispone que el plazo para culminar un procedimiento de evaluación previa no puede exceder los treinta (30) días hábiles, por lo cual – considera – que la referida resolución debe ser declarada nula.
 - 2.1.2 Sostiene que, las actuaciones de notificación se han realizado fuera del plazo de cinco días hábiles señalado en el artículo 24.1 del TUO de la Ley 27444, por ello solicita la nulidad de la notificación de la “resolución impugnada”.
- 2.2 Asimismo, en el escrito de apelación solicita un plazo adicional para obtener el financiamiento bancario que le permita cancelar el precio de venta de “el predio”, conforme a lo establecido el numeral 6.20.2 de la Directiva DIR-0002-2022/SBN; el cual – en rigor – no contradice los argumentos que sustentan la “resolución impugnada”; por lo que, no será objeto de mayor análisis por parte de esta Dirección.
- 2.3 Finalmente, adjuntó a su escrito de apelación, los siguientes documentos: copia del Documento Nacional de Identidad de los “recurrentes”, Notificación 493-2023/SBN-GG-UTD del 24 de febrero de 2023, Resolución 0136-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023, y el Informe Técnico Legal 0156-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023.
- 2.4 En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “los recurrentes” 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:
 - 2.4.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley 27444”), 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.
 - 2.4.2 Asimismo, el artículo 220³ del “TUO de la Ley 27444”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente

³ Artículo 220.- Recurso de apelación

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.

- 2.4.3 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.

Legitimidad

- 2.4.4 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.
- 2.4.5 Mediante Carta 446-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SGD (S.I 35057-2016 del 19 de diciembre de 2016 [folio 01]), la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes trasladó a esta Superintendencia el pedido de venta directa formulado por los “recurrentes”, al encontrarse “el predio” en Zona de Dominio Restringido, y en virtud de la causal b) del artículo 77 del derogado D.S. 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (normativa derogada por el “Reglamento”), para la “Construcción de un Establecimiento de Hospedaje y Restaurant Turístico” (en adelante el “Proyecto”).
- 2.4.6 Con la “resolución impugnada”, la “SDDI” declaró por concluido el procedimiento seguido en el Expediente 972-2016/SBNSDDI, en el cual se evaluó el pedido de los “recurrentes”; por lo que, se encuentran legitimados para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- 2.4.7 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444⁴”, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 de la citada Ley, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 2.4.8 Cabe precisar que la “resolución impugnada” fue notificada el 7 de marzo del 2023, por lo que el plazo de 15 días hábiles, más el término de la distancia, venció el 28 de marzo de 2023. En el presente caso, está demostrado en autos que “los recurrentes” presentaron su recurso de apelación el 22 de marzo del 2023, es decir, dentro del plazo legal previsto.
- 2.4.9 En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la Ley 27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la Ley 27444”.
- 2.5 De lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “el recurrente” cumple con los requisitos de

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.

⁴ 218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

forma, por lo que corresponde que esta Dirección admitir a trámite el referido recurso de apelación.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la validez de la "resolución impugnada".

Descripción de los hechos

- 2.6 A través de la Carta 446-2016/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-SGD (S.I 35057-2016), la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes trasladó a esta Superintendencia el pedido de venta directa formulado por los "recurrentes", al encontrarse "el predio" en Zona de Dominio Restringido, y en virtud de la causal b) del artículo 77 del derogado D.S. 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (normativa derogada por el "Reglamento"), para ejecutar el "Proyecto". En mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del "Reglamento"⁵, la "SDDI" adecuó el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.
- 2.7 Mediante Informe de Brigada 1411-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2018 (folio 279), la "SDDI" realizó la **calificación formal** de la solicitud de los "los recurrentes", concluyendo lo siguiente: i) "el predio", si bien es cierto constituye un bien de dominio público del Estado, se ha determinado que la citada solicitud se encuentra inmerso dentro de la causal a) de desafectación y adjudicación estipulado en el artículo 18 del Reglamento de la Ley 26856, aprobado por Decreto Supremo 050-2006-EF ("Reglamento de la Ley de Playas"), por lo que de cumplir con la causal de venta invocada, se procederá a su desafectación a fin de que sea considerado de libre disponibilidad; ii) "los recurrentes" han cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de la entonces Directiva 006-2014/SBN; y, iii) corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.
- 2.8 Con Informe de Brigada 01086-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2021 (folio 298), la "SDDI" realizó la **calificación sustantiva** favorable, determinando que: i) "el predio" constituye un bien de dominio público del estado al encontrarse en la zona de dominio restringido; ii) los "recurrentes" han acreditado que requieren la adjudicación de "el predio" para desarrollar un proyecto de interés regional que tiene una finalidad turística y recreacional, la cual contempla las vías de acceso a la playa; iii) el pedido de venta directa respecto de "el predio" presentada por los "recurrentes" se subsume en la causal a) del artículo 18 del "Reglamento de la Ley de Playas"; y iv) los "recurrentes" han cumplido con presentar los requisitos formales enumerado en el literal n) del numeral 6.2 de la entonces Directiva 006-2014/SBN y las previstas en el último párrafo del artículo 18 del "Reglamento de la Ley de Playas".
- 2.9 Mediante la Resolución 595-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2022, (en adelante la "Resolución"), la "SDDI" dispuso la aprobación de la desafectación de dominio restringido, así como la adjudicación en venta directa de "el predio", en mérito al artículo 18 del "Reglamento de la Ley de Playas", a favor de los "recurrentes", siendo su valor comercial de US\$ 34 674,88 (Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Setenta y Cuatro y 88/100 Dólares Americanos), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; así también, se dispuso en su artículo quinto que en caso que los "recurrentes" deseen cancelar el precio con financiamiento bancario, deberán comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada "la Resolución" y en el supuesto que no

⁵ Primera Disposición Complementaria Transitoria.- Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

se comunique a esta Superintendencia el acogerse a la forma de pago antes prevista ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

- 2.10 “La Resolución” fue notificada a los “recurrentes” el 22 de junio de 2022, en cumplimiento de lo prescrito en el segundo párrafo del numeral 20.4 del artículo 20 del TUO de la Ley 27444”⁶.
- 2.11 Con Oficio 2732-2022/SBN-DGPE-SDDI, notificado el 9 de agosto de 2022, la “SDDI” comunicó a los “recurrentes” que el 15 de julio de 2022 venció el plazo para el pago íntegro del valor de “el predio”; sin embargo se le otorgó un plazo adicional para el pago de la contraprestación hasta el 1 de setiembre del 2022, con la aplicación de la penalidad y los intereses legales⁷; asimismo, se informó que en el caso venciera el plazo sin que hayan cumplido con pagar la contraprestación, la entidad dispondrá la conclusión del procedimiento.
- 2.12 Mediante Oficio 3038-2022/SBN-DGPE-SDDI notificado el 23 de enero de 2023 (folio 385), la “SDDI” indicó a los “recurrentes” que por error material consignó un correo y contacto que no correspondía al área de Tesorería de esta Superintendencia, motivo por el cual corrigió ese error.
- 2.13 A través de la “resolución impugnada”, la “SDDI” declaró por concluido el procedimiento seguido en el Expediente 972-2016/SBNSDDI, señalando que los “recurrentes” no presentaron documento alguno que permita acreditar su voluntad de continuar con el procedimiento de compraventa directa, conforme se evidencia de la consulta efectuada al aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID de la SBN; en consecuencia, dispuso la conclusión y archivo del procedimiento.

Del procedimiento de compraventa directa

- 2.14 El procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del “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 del “Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del “Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002-2022/SBN (en adelante la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”).
- 2.15 Conforme a lo establecido en los artículos 11 y 16 del “Reglamento de la Ley de Playas”, el artículo 1 y 2 del Decreto Supremo 010-2008-VIVIENDA y los artículos 39 y 44 del “Reglamento”, la SBN es la entidad competente para otorgar derechos, previa desafectación, en la Zona de Dominio Restringido - ZDR, así como para supervisar el carácter inalienable e imprescriptible de la Zona de Playa Protegida - ZPP e inmatriculación de dicha zona en el Registro de Predios a favor del Estado representado por la SBN, así como para ejercer la función de supervisión en la ZDR.
- 2.16 Es de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el “TUO de la Ley 27444” y el “Reglamento de la Ley de Playas”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

⁶ Numeral 20.4 del artículo 20 del TUO de la Ley 27444

20.4.

(...)

La notificación dirigida a la dirección de correo electrónico señalada por el administrado se entiende válidamente efectuada cuando la entidad reciba la respuesta de recepción de la dirección electrónica señalada por el administrado o esta sea generada en forma automática por una plataforma tecnológica o sistema informático que garantice que la notificación ha sido efectuada. La notificación surte efectos el día que conste haber sido recibida, conforme lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

⁷ 6.21.1 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN

En caso de que el/la solicitante no pague la contraprestación en los plazos indicados en la resolución, se aplican la penalidad y los intereses legales que se establezcan en la resolución y/o contrato, hasta un plazo adicional máximo de treinta (30) días.

(...)

De los argumentos de los “recurrentes”

2.17 Respecto al primer argumento señalado en el numeral 2.1.1: los “recurrentes” indican que la SBN emitió la “resolución impugnada” de manera extemporánea, toda vez que el artículo 39 del TUO de la Ley 27444, dispone que el plazo para culminar un procedimiento de evaluación previa no puede exceder los treinta (30) días hábiles, por lo cual – considera – que la referida resolución debe ser declarada nula; Al respecto, debemos manifestar:

2.17.1 Al respecto, debe indicarse que, si bien es cierto, el artículo 39 del “TUO de la Ley 27444”⁸ dispone que el plazo que transcurre desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previo hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles, salvo excepción prevista por ley o decreto legislativo; no es menos cierto que, el numeral 151.3, artículo 151 del “TUO de la Ley 27444” señala lo siguiente:

151.3 “El vencimiento del plazo para cumplir un acto a cargo de la Administración no exime de sus obligaciones establecidas atendiendo al orden público. La actuación administrativa fuera de término no queda afectada de nulidad, salvo que la ley expresamente así lo disponga por la naturaleza perentoria del plazo”

2.17.2 De lo expuesto, se advierte que el artículo 39 del “TUO de la Ley 27444” no ha determinado la naturaleza perentoria del plazo y sancionado con nulidad, a los actos administrativos emitidos fuera del citado término. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento;

2.18 Respecto al segundo argumento señalado en el numeral 2.1.2: Los “recurrentes” sostienen que, las actuaciones de notificación se han realizado fuera del plazo de cinco días hábiles señalado en el artículo 24.1 del TUO de la Ley 27444, por ello solicita la nulidad de la notificación de la “resolución impugnada”. Al respecto, debemos manifestar:

2.18.1 Es conveniente precisar que, la “resolución Impugnada” del 17 de febrero de 2023 fue notificada a los “recurrentes” el 7 de marzo de 2023, en el domicilio señalado en la S.I. 33027-2021 del 28 de diciembre de 2021 (folio 320); asimismo, se precisa que Jorge Luis Marchan Ramírez firmó la Notificación 493-2023/SBN-GG-UTD el 7 de marzo de 2023 (folio 401), razón por la cual se tienen por bien notificados⁹.

2.18.2 Ahora, la notificación de la “resolución impugnada” del 17 de febrero de 2023, debió practicarse a más tardar el 24 de febrero de 2023. De lo cual, se advierte que si bien es cierto la notificación se realizó después de los cinco (5) días de emitida la “resolución impugnada”; sin embargo, ello no implica su nulidad conforme a lo dispuesto en el numeral 151.3, artículo 151 del “TUO de la Ley 27444”, como sucedió en el presente caso, porque el artículo 24 del “TUO de la Ley 27444” no ha dispuesto en forma expresa su nulidad. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

2.19 Bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por los “recurrentes”, a través del escrito del 22 de marzo de 2023 (S.I. 07072-2023), contra la “resolución impugnada”; dando por agotada la vía administrativa; sin perjuicio

⁸ Artículo 39.- Plazo máximo del procedimiento administrativo de evaluación previa

El plazo que transcurra desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles, salvo que por ley o decreto legislativo se establezcan procedimientos cuyo cumplimiento requiera una duración mayor. (Texto según el artículo 35 de la Ley N° 27444).

⁹ Numeral 21.3 del artículo 21 del “TUO de la Ley 27444”:

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

que los "recurrentes" acudan a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si así lo estime conveniente.

III. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **JORGE LUIS MARCHAN RAMIREZ** y **MARLENY GUERRERO FRIAS**, contra la Resolución 136-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

Atentamente,

Especialista Legal de la DGPE

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

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

ORA/jcsp