

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0035-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 29 de abril de 2024

VISTO:

El expediente **599-2022/SBNSDDI** que contiene el recurso de apelación presentado por **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS**, contra el **Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 26 de marzo de 2024, que comunica el valor de la tasación comercial y esquila de aviso del procedimiento para publicación, acerca del pedido de **VENTA DIRECTA** del predio de **599.06 m²**, ubicado en la Calle Victoria Tristán Echenique 2629, altura de la Cdra. 4 y 5 de la Av. Nicolas Ayllón, en el distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral 15433329 independizado de la Partida Registral 11158451 (matriz) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral IX – Sede Lima, (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 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido

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

en el Decreto Supremo 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 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 01251-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2024, la “SDDI” elevó el escrito de apelación presentado por JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS (en adelante, “el Administrado”), junto con el Expediente 599-2022/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 23 de abril de 2024 (S.I. 10995-2024), “el Administrado” interpone recurso de apelación contra el **Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 26 de marzo de 2024, notificado el 16 de abril de 2024 (en adelante “el Oficio”, mediante el cual la “SDDI” que comunica el valor de la tasación comercial y esquela de aviso del procedimiento para publicación, acerca del pedido de venta directa de “el predio”, argumentando que no fue notificado con el Informe Técnico de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMC-DGPRCS-DC/TASACIONES emitido por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

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. 11699-2022 del 29 de abril de 2022, “el Administrado” solicitó ante esta Superintendencia la venta directa de “el predio”; en tal sentido, se encuentra legitimado 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 “El Oficio” fue notificado a “el Administrado”, el día 16 de abril de 2024 (foja 210); y presentó su recurso de apelación el 23 de abril de 2024, es decir dentro del plazo legal establecido;

6.7 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 LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificado “el Oficio”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

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

Determinar si corresponde subsanar notificaciones defectuosas sobre actuaciones administrativas.

Descripción de los hechos

9. Que, “la SDDI” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por “el administrado” mediante escrito del 29 de abril de 2024 (S.I. 11699-2023 [folio 1]), en donde solicita la compraventa directa de “el predio”, señalando que se encuentra en posesión del predio por más de veinte años;

10. Que, conforme al procedimiento de venta directa, respecto a la etapa de *tasación* señalada en el numeral 6.3) 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”), se advierte que, con el memorándum 04018-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2023, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas (en adelante “OAF”) el servicio de tasación de “el predio” a fin de proseguir con el procedimiento de venta directa. Luego, con el Oficio 00552-2023/SBN-OAF del 16 de octubre de 2023, la “OAF” solicita a la Dirección de Construcción del MVCS (en adelante “DC del MVCS”), el servicio de tasación comercial del predio para venta por causal de posesión a favor de “el Administrado”; el cual fue atendido con la S.I. 30165-2023 del 3 de noviembre de 2023, mediante el cual, la “DC del MVCS” remite el costo de servicio de tasación;

11. Que, mediante el Oficio 1405-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 04.12.2023 (S.I. 33561- 2023), la “DC del MVCS”, remite el Informe Técnico de Tasación N° 05491-2023- VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 27 de noviembre de 2023, elaborado por el ingeniero Edgar Ignacio Núñez del Arco Campos, con colegiatura CIP N° 50516, en el que establece el valor comercial de “el predio”;

12. Que, mediante el Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024, la “SDDI” comunica a “el Administrado” el valor de la tasación comercial y adjunta la esquila de aviso del procedimiento para su publicación, otorgándole un plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha de su recepción, pueda formular aceptación a tasación, vencido el plazo sin que formule negativa expresa, se considerará que es aceptada, prosiguiendo con el trámite respectivo;

13. Que, mediante la S.I. 10960-2024 del 23 de abril de 2023, “el Administrado” presenta su escrito con las observaciones al monto tasado, ascendente a S/. 2 382,461.62 (dos millones trescientos ochenta y dos mil cuatrocientos sesenta y uno y 62/100 soles);

Sobre el procedimiento de venta directa

14. 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.

15. 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;

16. Que, asimismo, los numerales 6.7.1, 6.7.2 y 6.7.3 de “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”

17. Que, “el Administrado”, argumenta que, el **Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 26 de marzo de 2024, notificado el 16 de abril de 2024, no fue notificado con el Informe Técnico de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMC-DGPRCS-DC/TASACIONES emitido por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento:

16.1. Sobre el particular, el principio del debido procedimiento administrativo previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten;

16.2. Así también, el numeral 6.2) del artículo 6 del “TUO de la LPAG”, establece acerca de la motivación de los actos, que los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo;

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.

16.3. En el presente caso, se advierte que de acuerdo al numeral 26.1)⁷ del artículo 26 del “TUO de la LPAG”, frente a una **notificación defectuosa**, sin el cumplimiento de los requisitos mínimos legalmente establecido, le corresponde a la administración **subsanaarla**: *“En caso que se demuestre que la notificación se ha realizado sin las formalidades y requisitos legales, la autoridad ordenará se rehaga, subsanando las omisiones en que se hubiesen incurrido, sin perjuicio para el administrado”*, sin perjuicio para el administrado; así, en concordancia con el artículo 27 de la norma acotada, establece que la notificación defectuosa por omisión de alguno de sus requisitos de contenido, surtirá efectos legales a partir de la fecha en que el interesado manifiesta expresamente haberla recibido o en que realice actuaciones procedimentales que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda.

16.4. Ahora, “el administrado” presenta un escrito observando el monto de tasación, sin embargo, no se advierte que tomó conocimiento o hace mención al Informe de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMC-DGPRCS-DC/TASACIONES;

En el caso concreto:

16.5. Mediante el acto de notificación la administración pública pone en conocimiento de los administrados, las decisiones que ha tomado con respecto a los pedidos que ante ella se plantean, su observancia es fundamental dentro del procedimiento administrativo, ya que la norma ha condicionado la eficacia del acto administrativo, cuando está sea notificada o desde que tome conocimiento de la misma el administrado, es decir que, a partir de dicho acto, la declaración de la administración surtirá efectos dentro de la esfera del administrado.

16.6. En consecuencia, la notificación de “el Oficio” se realizó de manera defectuosa, por lo que corresponde a la administración (SDDI) la subsanación, conforme al marco legal antes citado, y disponer una nueva notificación con la comunicación del valor de la tasación acompañada del informe de tasación emitido por la “DC del MVCS” y la esquila de aviso del procedimiento para su publicación”, debiendo considerarse además un nuevo plazo para que “el administrado” pueda formular su aceptación o solicite la aclaración o corrección de errores materiales, según lo dispuesto en el numeral 6.12.6)⁸ de “la Directiva”;

⁷ Artículo 26.- Notificaciones defectuosas

26.1 En caso que se demuestre que la notificación se ha realizado sin las formalidades y requisitos legales, **la autoridad ordenará se rehaga, subsanando las omisiones en que se hubiesen incurrido, sin perjuicio para el administrado.**

⁸ **6.12.6 Notificación de la tasación**

La entidad pone en conocimiento de el/la solicitante la tasación, otorgándole un plazo de cinco (05) días para que formule su aceptación. Vencido dicho plazo sin que formule negativa expresa, se considera que es aceptada, prosiguiendo la entidad con el trámite. No procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo el/la administrado(a) únicamente solicitar aclaración o corrección de errores materiales.

18. Que, por lo antes expuesto, la “SDDI” se encuentra facultada para notificar nuevamente a “el Administrado” con la comunicación del valor de la tasación acompañado del Informe de tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMC-DGPRCS-DC/TASACIONES, emitido por la “DC del MVCS” y la esquila de aviso del procedimiento para su publicación;

19. Que, sobre la solicitud de nulidad de “el Oficio”, se advierte que, el mismo no es un acto administrativo que ponga fin al procedimiento de venta directa, más aún cuando puede ser subsanada la aludida notificación; por lo tanto, no es amparable el recurso planteado por “la Administrada”;

20. Que, finalmente, al amparo del “TUO de la LPAG”, respetando el principio del debido procedimiento, la “SDDI” se encuentra facultada para subsanar las notificaciones defectuosas de las actuaciones administrativas que emita, en los casos que corresponda, no siendo procedente elevar los escritos de apelación que cuestionan las notificaciones de las actuaciones administrativas que no ponen fin al procedimiento.

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 IMPROCEDENTE el recurso de apelación interpuesto por **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS**, contra el **Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 26 de marzo de 2024, que comunica el valor de la tasación comercial y esquila de aviso del procedimiento para publicación, acerca del pedido de venta directa tramitado en el Expediente 599-2022/SBNSDDI, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 2°.- DISPONER que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario realice la debida notificación del **Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 26 de marzo de 2024.

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° 00185-2024/SBN-DGPE

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

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS

REFERENCIA : a) S.I. 10995-2024
b) Expediente 599-2022/SBNSDDI

FECHA : 26 de abril de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), sobre el recurso de apelación presentado por **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS**, contra el **Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 26 de marzo de 2024, que comunica el valor de la tasación comercial y esquila de aviso del procedimiento para publicación, acerca del pedido de **VENTA DIRECTA** del predio de **599.06 m²**, ubicado en la Calle Victoria Tristán Echenique 2629, altura de la Cdra. 4 y 5 de la Av. Nicolas Ayllón, en el distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral 15433329 independizado de la Partida Registral 11158451 (matriz) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral IX – Sede Lima, (en adelante “el predio”); y,

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1.** 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.
- 1.2.** 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 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 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 operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.
- 1.3.** 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

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



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. Que, a través del Memorándum 01251-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2024, la “SDDI” elevó el escrito de apelación presentado por JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS (en adelante, “el Administrado”), junto con el Expediente 599-2022/SBNSDDI, para que sea resueltos en grado de apelación por parte de la “DGPE”;

II. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1. Que, mediante el escrito de apelación presentado el 23 de abril de 2024 (S.I. 10995-2024), “el Administrado” interpone recurso de apelación contra el **Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 26 de marzo de 2024, notificado el 16 de abril de 2024 (en adelante “el Oficio”, mediante el cual la “SDDI” que comunica el valor de la tasación comercial y esquila de aviso del procedimiento para publicación, acerca del pedido de venta directa de “el predio”, argumentando que no fue notificado con el Informe Técnico de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMC-DGPRCS-DC/TASACIONES emitido por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;
- 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 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.
 - 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 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. 11699-2022 del 29 de abril de 2022, “el Administrado” solicitó ante esta Superintendencia la venta directa de “el predio”; en tal sentido, se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado;

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.



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;
- “El Oficio” fue notificado a “el Administrado”, el día 16 de abril de 2024 (foja 210); y presentó su recurso de apelación el 23 de abril de 2024, es decir dentro del plazo legal establecido. En se 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 LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificado “el Oficio”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

- 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

Determinar si corresponde subsanar notificaciones defectuosas sobre actuaciones administrativas.

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 29 de abril de 2024 (S.I. 11699-2023 [folio 1]), en donde solicita la compraventa directa de “el predio”, señalando que se encuentra en posesión del predio por más de veinte años.
- 2.6. Que, conforme al procedimiento de venta directa, respecto a la etapa de *tasación* señalada en el numeral 6.3) 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”), se advierte que, con el memorándum 04018-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2023, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas (en adelante “OAF”) el servicio de tasación de “el predio” a fin de proseguir con el procedimiento de venta directa. Luego, con el Oficio 00552-2023/SBN-OAF del 16 de octubre de 2023, la “OAF” solicita a la Dirección de Construcción del MVCS (en adelante “DC del MVCS”), el servicio de tasación comercial del predio para venta por causal de posesión a favor de “el Administrado”; el cual fue atendido con la S.I. 30165-2023 del 3 de noviembre de 2023, mediante el cual, la “DC del MVCS” remite el costo de servicio de tasación.
- 2.7. Que, mediante el Oficio 1405-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 04.12.2023 (S.I. 33561- 2023), la “DC del MVCS”, remite el Informe Técnico de Tasación N° 05491-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 27 de noviembre de 2023, elaborado por el ingeniero Edgar Ignacio Núñez del Arco Campos, con colegiatura CIP N° 50516, en el que establece el valor comercial de “el predio”.
- 2.8. Que, mediante el Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024, la “SDDI” comunica a “el Administrado” el valor de la tasación comercial y adjunta la esquila de aviso del procedimiento para su publicación, otorgándole un plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha de su recepción, pueda formular aceptación a tasación, vencido el plazo sin



que formule negativa expresa, se considerará que es aceptada, prosiguiendo con el trámite respectivo.

- 2.9. Que, mediante la S.I. 10960-2024 del 23 de abril de 2023, “el Administrado” presenta su escrito con las observaciones al monto tasado, ascendente a S/. 2 382,461.62 (dos millones trescientos ochenta y dos mil cuatrocientos sesenta y uno y 62/100 soles);

Sobre el procedimiento de venta directa

- 2.10. 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;
- 2.11. 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.
- 2.12. Que, asimismo, los numerales 6.7.1, 6.7.2 y 6.7.3 de “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”

- 2.13. Que, “el Administrado”, argumenta que, el **Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 26 de marzo de 2024, notificado el 16 de abril de 2024, no fue notificado con el Informe Técnico de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMC-DGPRCS-DC/TASACIONES emitido por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento:
- Sobre el particular, el principio del debido procedimiento administrativo previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una

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.

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.



decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.

- Así también, el numeral 6.2) del artículo 6 del “TUO de la LPAG”, establece acerca de la motivación de los actos, que los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo.
- En el presente caso, se advierte que de acuerdo al numeral 26.1)⁷ del artículo 26 del “TUO de la LPAG”, frente a una **notificación defectuosa**, sin el cumplimiento de los requisitos mínimos legalmente establecido, le corresponde a la administración **subsanaarla**: *“En caso que se demuestre que la notificación se ha realizado sin las formalidades y requisitos legales, la autoridad ordenará se rehaga, subsanando las omisiones en que se hubiesen incurrido, sin perjuicio para el administrado”*, sin perjuicio para el administrado; así, en concordancia con el artículo 27 de la norma acotada, establece que la notificación defectuosa por omisión de alguno de sus requisitos de contenido, surtirá efectos legales a partir de la fecha en que el interesado manifiesta expresamente haberla recibido o en que realice actuaciones procedimentales que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda.
- Ahora, “el administrado” presenta un escrito observando el monto de tasación, sin embargo, no se advierte que tomó conocimiento o hace mención al Informe de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMC-DGPRCS-DC/TASACIONES;

En el caso concreto:

- Mediante el acto de notificación la administración pública pone en conocimiento de los administrados, las decisiones que ha tomado con respecto a los pedidos que ante ella se plantean, su observancia es fundamental dentro del procedimiento administrativo, ya que la norma ha condicionado la eficacia del acto administrativo, cuando está sea notificada o desde que tome conocimiento de la misma el administrado, es decir que, a partir de dicho acto, la declaración de la administración surtirá efectos dentro de la esfera del administrado.
- En consecuencia, la notificación de “el Oficio” se realizó de manera **defectuosa**, por lo que corresponde a la administración (SDDI) la subsanación, conforme al marco legal antes citado, y **disponer una nueva notificación** con la comunicación del valor de la tasación acompañada del informe de tasación emitido por la “DC del MVCS” y la esquila de aviso del procedimiento para su publicación”, debiendo considerarse además un nuevo plazo para que “el administrado” pueda formular su aceptación o solicite la aclaración o corrección de errores materiales, según lo dispuesto en el numeral 6.12.6)⁸ de “la Directiva”.
- Que, por lo antes expuesto, la “SDDI” se encuentra facultada para notificar nuevamente a “el Administrado” con la comunicación del valor de la tasación acompañado del Informe de

⁷ Artículo 26.- Notificaciones defectuosas

26.1 En caso que se demuestre que la notificación se ha realizado sin las formalidades y requisitos legales, **la autoridad ordenará se rehaga, subsanando las omisiones en que se hubiesen incurrido, sin perjuicio para el administrado.**

⁸ 6.12.6 Notificación de la tasación

La entidad pone en conocimiento de el/la solicitante la tasación, otorgándole un plazo de cinco (05) días para que formule su aceptación. Vencido dicho plazo sin que formule negativa expresa, se considera que es aceptada, prosiguiendo la entidad con el trámite. No procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo el/la administrado(a) únicamente solicitar aclaración o corrección de errores materiales.



asación 05491-2023-VIVIENDA/VMC-DGPRCS-DC/TASACIONES, emitido por la “DC del MVCS” y la esquila de aviso del procedimiento para su publicación;

- 2.14. Que, sobre la solicitud de nulidad de “el Oficio”, se advierte que, el mismo no es un acto administrativo que ponga fin al procedimiento de venta directa, más aún cuando puede ser subsanada la aludida notificación; por lo tanto, no es amparable el recurso planteado por “la Administrada”.
- 2.15. Que, finalmente, al amparo del “TUO de la LPAG”, respetando el principio del debido procedimiento, la “SDDI” se encuentra facultada para subsanar las notificaciones defectuosas de las actuaciones administrativas que emita, en los casos que corresponda, no siendo procedente elevar los escritos de apelación que cuestionan las notificaciones de las actuaciones administrativas que no ponen fin al procedimiento.

III. CONCLUSIÓN:

- 3.1. Por las razones antes expuestas, **DECLARAR IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS**, contra el **Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 26 de marzo de 2024, que comunica el valor de la tasación comercial y esquila de aviso del procedimiento para publicación, acerca del pedido de venta directa tramitado en el Expediente 599-2022/SBNSDDI, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución.
- 3.2. **DISPONER** que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario realice la debida notificación del **Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 26 de marzo de 2024.
- 3.3. **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).

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:158810232G

