



RESOLUCIÓN N°

San Isidro, 23 de agosto de 2024

0087-2024/SBN-DGPE

VISTO:

El **Expediente 089-2023/SBNSDDI**, que contiene el recurso de apelación presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS DE ANCÓN**, representada por su presidente del Consejo Directivo, Luis Alberto Castilla Carrera, contra la **Resolución 0601-2024/SBN-DGPE-SDDI** de 31 de mayo del 2024, que resolvió declarar INADMISIBLE la solicitud presentada de venta directa de un predio de 165 202,85 m², ubicado en el km. 39 de la Panamericana Norte, margen derecha entrada Piedras Gordas, distrito de Ancón, provincia y departamento de 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 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

¹ 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 Memorándum 01767-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS DE ANCÓN, representada por su presidente del Consejo Directivo, Luis Alberto Castilla Carrera, (en adelante “la Administrada”) en contra de la Resolución 00601-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2024, que resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 089-2023-SBNSDDI, que consta de I Tomo con 153 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 19 de junio de 2024 (S.I 16925-2024) (folio 150), “la Administrada” cuestiona la Resolución 0601-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2024 (en adelante la “Resolución impugnada”) [folio 140]. El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo los argumentos que se detallan a continuación:

5.1 Mediante solicitud de ingreso 19217-2023 de fecha 21 de Julio del año 2023, “la administrada” señala que cumplió con subsanar las omisiones advertidas por su representada, entre ellas, se cumplió con reformular la solicitud respecto al área peticionada inicialmente, así mismo se cumplió con presentar la documentación pertinente, tal y conforme se anexo en la presente solicitud, los mismos que obran en el respectivo expediente y que su judicatura no ha valorado correctamente para resolver nuestro petitorio.

5.2 No se ha tomado en cuenta que la pretensión solicitada en su debida oportunidad sí cuenta con los requisitos establecidos en la correspondiente ley y que en su debida oportunidad se cumplió con subsanar lo que su representada requirió mediante el oficio, por lo que nos causa un grave perjuicio su decisión, la misma que no se encuentra enmarcada a ley, razón por la cual se está interponiendo la presente apelación ya que estamos ante una resolución no debidamente motivada por su representada

6. 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;

7. Que, de acuerdo a lo indicado, respecto de 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 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;

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. 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: 5987X89038

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 02 de diciembre del 2022 (S.I. 32749-2022) (folio 1), “la Administrada” solicitó la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en la causal 4) del artículo 222 de “el Reglamento”, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado;

Plazo

7.5 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;

7.6 Se debe precisar que, de la revisión del expediente se advierte que la existencia de la NOTIFICACION 1575-2024/SBN-GG-UTD del 6 de junio, la cual contenía la “Resolución impugnada”, a la dirección electrónica señalada por la misma; sin embargo, se advirtió que no ha dado acuse de recibo hasta la fecha;

7.7 No obstante, de ello, se advierte que “la Administrada” presentó su recurso de apelación el 19 de junio de 2024. Por lo tanto, si bien no existió acuse de recibo, se acredita que “la Administrada” si tomó conocimiento de la “Resolución impugnada”; en ese sentido, procede aplicarse el saneamiento de notificación defectuosa conforme a lo establecido en el numeral 27.2⁴) del artículo 27° del “TUO de la LPAG” y se tiene por bien notificado. En consecuencia, se considera que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”;

7.8 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 notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo descrito y al numeral 218.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”;

⁴ Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda.

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: 5987X89038

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;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar si la “SDDI” cumplió con evaluar correctamente la subsanación presentada por “la Administrada”.

Respecto de la descripción de los hechos

9. Que, mediante escritos presentados el 02 de diciembre del 2022 (S.I. 32749-2022) (folio 1), “la Administrada” solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

10. Que, mediante el Informe Preliminar 00098-2023/SBNDGPE-SDDI del 26 de enero de 2023 (folio 78), complementado con el Informe Preliminar 00781-2023/SBNDGPESDDI del 05 de julio de 2023 (folio 86), se determinó que el área de 7 348,11 m² (4.45% de “el predio”) y el área de 18 495,5 m² (11,20% de “el predio”) son de titularidad del Estado, se encuentran afectados en Uso a favor del Ministerio del Ambiente para que lo destine a Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi” y del Instituto Nacional Penitenciario – INPE, además de la revisión de la documentación para acreditar formalmente el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, se tiene que estos no se constituyen como documentación idónea para acreditar formalmente la posesión.

11. Que, mediante el Oficio 03042-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio del 2023 (folio 90), se le requirió a “la Administrada” documentación detallada para subsanar las observaciones advertidas; es bajo esta premisa que “la Administrada” presentó su escrito el 24 de julio de 2023 (S.I. 19217-2023), con la finalidad de subsanar las observaciones señaladas, las mismas que fueron valoradas por la “SDDI”;

12. Que, mediante la S.I. 19217-2023 del 24 de julio de 2023, “la Administrada” solicita la venta de un área de 482 409.35 m²; asimismo, con la 25818-2023 del 21 de setiembre de 2023, “la Administrada” reitera su pedido y requiere la acumulación con el Expediente 550-2022/SBNSDDI.

Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa

13. Que, 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 N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

14. Que, el ítem 4 del artículo 222° de “el Reglamento”, establece como causal cuyos requisitos son: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de

noviembre de 2010; las cuales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

15. Que, de la normativa glosada, 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; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con el “Reglamento” y la “Directiva DIR00002-2022/SBN”;

16. Que, asimismo, el artículo 189° de “el Reglamento” establece respecto de la evaluación formal de la solicitud del acto de disposición que, evaluada la solicitud, de corresponder se solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requerir documentación complementaria; asimismo, se verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Para tal efecto, a fin de subsanar las observaciones se otorga el plazo no mayor de diez (10) días, el mismo que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prorrogación, sin que subsanen las observaciones, se declara la inadmisibilidad de la solicitud;

17. Que, asimismo, el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que la SDDI procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

De los argumentos de “la Administrada”

Respecto al primer argumento

18. Que, “la Administrada” señala que mediante solicitud de ingreso 19217-2023 de fecha 21 de Julio del año 2023 cumplió con subsanar las omisiones advertidas por su representada, entre ellas se cumplió con reformular la solicitud respecto al área peticionada inicialmente, así mismo se cumplió con presentar la documentación pertinente, tal y conforme se anexo en la presente solicitud, los mismos que obran en el respectivo expediente y que su judicatura no ha valorado correctamente para resolver nuestro petitorio.

19. Que, a través del Oficio 03042-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2023, se requiere la presentación de documentación que sustenta la causal de venta pretendido por “la Administrada”. Ante ello, se advierte que la “SDDI” evaluó cada punto conforme se detalla en el vigésimo considerando de la “Resolución impugnada”:

19.1 Acerca del área peticionada, “la administrada”, reformula el área solicitada, sin embargo, de la revisión de la documentación, no resulta documentación pertinente que acredite posesión antes del 25 de noviembre de 2010.

19.2 Asimismo, se advierte que el Acta de Conciliación 36-2013 del 4 de abril de 2023, la Resolución de Presidencia 821-2012-INGEMMET/PCD/PM del 23 de abril de 2012, no son documentos que acrediten la posesión sobre el área denominada “área disponible”. Asimismo, la copia del plano perimétrico y memoria descriptiva no cumplen

con lo establecido en el literal d) del numeral 3. del artículo 222.3 de “el Reglamento” y el numeral 3) del artículo 6.2 de la “Directiva DIR00002-2022/SBN”.

19.3 Respecto a la presentación de la declaración jurada requerida conforme al numeral 6) del artículo 100 de “el Reglamento”, se advierte que tampoco fue presentada.

20. Que, al respecto se tiene que la documentación presentada por “la Administrada”, cuya finalidad tenía la de subsanar las observaciones, fueron evaluadas por la “SDDI”, la misma que concluyó que “la Administrada” no cumplió con subsanar ninguna de las observaciones, por lo que en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante “TUO de Ley 27444”), ante la falta de subsanación de las observaciones debe declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo. En tal sentido, se desestima el presente argumento.

Respecto al segundo argumento

21. Que, además “la Administrada” sostiene que no se ha tomado en cuenta que la pretensión fue solicitada en su debida oportunidad contando con los requisitos establecidos en la correspondiente ley y que en su debida oportunidad se cumplió con subsanar lo que su representada requirió mediante el oficio, por lo que causa un grave perjuicio su decisión, la misma que no se encuentra enmarcada a ley, por lo tanto, la resolución emitida por la SDDI no se encuentra debidamente motivada.

22. Que, el principio del debido procedimiento, previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, entre ellos al derecho a obtener una debida motivación de las resoluciones.

23. Que, el requisito de la motivación de las resoluciones, señalado en el numeral 4 del artículo 3 del “TUO de la LPAG”, en concordancia con el artículo 66 del “TUO de la LPAG”, estipula que todo acto administrativo debe estar motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico. En tal sentido, la motivación debe ser expresa a efecto que, el acto administrativo que sustenta, sea emitido a partir de una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso y donde se expongan las razones jurídicas que justifiquen su adopción.

24. Que, conforme se advierte en el desarrollo del primer argumento y revisado los actuados contenidos en el Expediente 089-2023/SBNSDDI, que sustentan la “Resolución impugnada”, se advierte que “la Administrada” solicitó la compraventa de “el predio” en base a la causal 4 del artículo 222 del “Reglamento”, la misma que presenta como requisitos de fondo: **a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 las cuales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.**(resaltado por nosotros).

25. Que, las observancias que se realizaron se encuentran relacionada directamente con los requisitos antes citados; por lo cual, a través de la “resolución impugnada”, que resuelve declarar inadmisibles la solicitud de compraventa de “el predio”; toda vez que la “SDDI” hizo efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, al no subsanar “la Administrada” las observaciones planteadas por la administración. Finalmente, la “SDDI” **emitió pronunciamiento acerca del pedido de acumulación de expedientes con el número**

550-2022/SBNSDDI, sobre el cual, se advierte que se encuentra archivado, por lo que no procede su acumulación;

26. Que, es así que, la “resolución impugnada” se ha emitido conforme a lo dispuesto en el “Reglamento” y “Directiva DIR-00002-2022/SBN”, por lo cual, no se ha vulnerado el principio de debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del “TUO de la LPAG”. Siendo así, queda desvirtuado el segundo argumento.

27. Que, 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 **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS DE ANCÓN**, representada por su presidente del Consejo Directivo, **Luis Alberto Castilla Carrera**, contra la Resolución 0601-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2024 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 0601-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo 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).

Regístrese y comuníquese

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

INFORME N° 00390-2024/SBN-DGPE

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

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de Apelación contra la Resolución 00601-2024/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 01767-2024/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 16925-2024
c) Expediente 089-2023/SBNSDDI

FECHA : 23 de agosto de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), que traslada el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS DE ANCÓN**, representada por su presidente del Consejo Directivo, Luis Alberto Castilla Carrera, contra la **Resolución 00601-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 31 de mayo del 2024, que resolvió declarar INADMISIBLE la solicitud presentada de venta directa de un predio de 165 202,85 m², ubicado en el km. 39 de la Panamericana Norte, margen derecha entrada Piedras Gordas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”); y,

I. ANTECEDENTES

- 1.1. 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. De acuerdo con lo previsto por los artículos 50^o y 51^o 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.
- 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 I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”. Que, a través del

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



Memorandum 01767-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS DE ANCÓN, representada por su presidente del Consejo Directivo, Luis Alberto Castilla Carrera, (en adelante “la Administrada”) en contra de la Resolución 00601-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2024, que resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 089-2023-SBNSDDI, que consta de I Tomo con 153 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

II. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1. Mediante escrito de apelación presentado el 19 de junio de 2024 (S.I 16925-2024) (folio 150), “la Administrada” cuestiona la Resolución 0601-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2024 (en adelante la “Resolución impugnada”) [folio 140]. El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo los argumentos que se detallan a continuación:
- Mediante solicitud de ingreso 19217-2023 de fecha 21 de Julio del año 2023, “la administrada” señala que cumplió con subsanar las omisiones advertidas por su representada, entre ellas, se cumplió con reformular la solicitud respecto al área peticionada inicialmente, así mismo se cumplió con presentar la documentación pertinente, tal y conforme se anexo en la presente solicitud, los mismos que obran en el respectivo expediente y que su judicatura no ha valorado correctamente para resolver nuestra petitorio.
 - No se ha tomado en cuenta que la pretensión solicitada en su debida oportunidad sí cuenta con los requisitos establecidos en la correspondiente ley y que en su debida oportunidad se cumplió con subsanar lo que su representada requirió mediante el oficio, por lo que nos causa un grave perjuicio su decisión, la misma que no se encuentra enmarcada a ley, razón por la cual se está interponiendo la presente apelación ya que estamos ante una resolución no debidamente motivada por su representada
- 2.2. 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;
- 2.3. De acuerdo a lo indicado, respecto de 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 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

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

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;
- Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 02 de diciembre del 2022 (S.I. 32749-2022) (folio 1), “la Administrada” solicitó la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en la causal 4) del artículo 222 de “el Reglamento”, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado;

- **Plazo**

- 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;
- Se debe precisar que, de la revisión del expediente se advierte que la existencia de la NOTIFICACION 1575-2024/SBN-GG-UTD del 6 de junio, la cual contenía la “Resolución impugnada”, a la dirección electrónica señalada por la misma; sin embargo, se advirtió que no ha dado acuse de recibo hasta la fecha;
- No obstante, de ello, se advierte que “la Administrada” presentó su recurso de apelación el 19 de junio de 2024. Por lo tanto, si bien no existió acuse de recibo, se acredita que “la Administrada” si tomó conocimiento de la “Resolución impugnada”; en ese sentido, procede aplicarse el saneamiento de notificación defectuosa conforme a lo establecido en el numeral 27.2⁴) del artículo 27° del “TUO de la LPAG” y se tiene por bien notificado. En consecuencia, se considera que presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”;
- 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 notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo descrito y al numeral 218.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”;

2.4. De lo expuesto 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;

Determinación de la cuestión de fondo

⁴ Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

Determinar si la “SDDI” cumplió con evaluar correctamente la subsanación presentada por “la Administrada”.

Respecto de la descripción de los hechos

- 2.5. Que, mediante escritos presentados el 02 de diciembre del 2022 (S.I. 32749-2022) (folio 1), “la Administrada” solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.
- 2.6. Que, mediante el Informe Preliminar 00098-2023/SBNDGPE-SDDI del 26 de enero de 2023 (folio 78), complementado con el Informe Preliminar 00781-2023/SBN-DGPESDDI del 05 de julio de 2023 (folio 86), se determinó que el área de 7 348,11 m² (4.45% de “el predio”) y el área de 18 495,5 m² (11,20% de “el predio”) son de titularidad del Estado, se encuentran afectados en Uso a favor del Ministerio del Ambiente para que lo destine a Parque Ecológico Nacional “Antonio Raimondi” y del Instituto Nacional Penitenciario – INPE, además de la revisión de la documentación para acreditar formalmente el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, se tiene que estos no se constituyen como documentación idónea para acreditar formalmente la posesión.
- 2.7. Que, mediante el Oficio 03042-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio del 2023 (folio 90), se le requirió a “la Administrada” documentación detallada para subsanar las observaciones advertidas; es bajo esta premisa que “la Administrada” presentó su escrito el 24 de julio de 2023 (S.I. 19217-2023), con la finalidad de subsanar las observaciones señaladas, las mismas que fueron valoradas por la “SDDI”.
- 2.8. Que, mediante la S.I. 19217-2023 del 24 de julio de 2023, “la Administrada” solicita la venta de un área de 482 409.35 m²; asimismo, con la 25818-2023 del 21 de setiembre de 2023, “la Administrada” reitera su pedido y requiere la acumulación con el Expediente 550-2022/SBNSDDI.

Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa

- 2.9. Que, 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 N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva”).
- 2.10. Que, el ítem 4 del artículo 222° de “el Reglamento”, establece como causal cuyos requisitos son: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; las cuales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.
- 2.11. Que, de la normativa glosada, 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; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige



la causal invocada (calificación formal), de conformidad con el “Reglamento” y la “Directiva DIR00002-2022/SBN”;

- 2.12.** Que, asimismo, el artículo 189° de “el Reglamento” establece respecto de la evaluación formal de la solicitud del acto de disposición que, evaluada la solicitud, de corresponder se solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requerir documentación complementaria; asimismo, se verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Para tal efecto, a fin de subsanar las observaciones se otorga el plazo no mayor de diez (10) días, el mismo que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que subsanen las observaciones, se declara la inadmisibilidad de la solicitud;
- 2.13.** Que, asimismo, el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que la SDDI procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

De los argumentos de “la Administrada”

Respecto al primer argumento

- 2.14.** Que, “la Administrada” señala que mediante solicitud de ingreso 19217-2023 de fecha 21 de Julio del año 2023 cumplió con subsanar las omisiones advertidas por su representada, entre ellas se cumplió con reformular la solicitud respecto al área peticionada inicialmente, así mismo se cumplió con presentar la documentación pertinente, tal y conforme se anexo en la presente solicitud, los mismos que obran en el respectivo expediente y que su judicatura no ha valorado correctamente para resolver nuestra petitorio.
- 2.15.** Que, a través del Oficio 03042-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2023, se requiere la presentación de documentación que sustenta la causal de venta pretendido por “la Administrada”. Ante ello, se advierte que la “SDDI” evaluó cada punto conforme se detalla en el vigésimo considerando de la “Resolución impugnada”:
- Acerca del área peticionada, “la administrada”, reformula el área solicitada, sin embargo, de la revisión de la documentación, no resulta documentación pertinente que acredite posesión antes del 25 de noviembre de 2010.
 - Asimismo, se advierte que el Acta de Conciliación 36-2013 del 4 de abril de 2023, la Resolución de Presidencia 821-2012-INGEMMET/PCD/PM del 23 de abril de 2012, no son documentos que acrediten la posesión sobre el área denominada “área disponible”. Asimismo, la copia del plano perimétrico y memoria descriptiva no cumplen con lo establecido en el literal d) del numeral 3. del artículo 222.3 de “el Reglamento” y el numeral 3) del artículo 6.2 de la “Directiva DIR00002-2022/SBN”.
 - Respecto a la presentación de la declaración jurada requerida conforme al numeral 6) del artículo 100 de “el Reglamento”, se advierte que tampoco fue presentada.
- 2.16.** Que, al respecto se tiene que la documentación presentada por “la Administrada”, cuya finalidad tenía la de subsanar las observaciones, fueron evaluadas por la “SDDI”, la misma que concluyó que “la Administrada” no cumplió con subsanar ninguna de las observaciones, por lo que en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante “TUO de Ley 27444”), ante la



falta de subsanación de las observaciones debe declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo. En tal sentido, se desestima el presente argumento.

Respecto al segundo argumento

- 2.17. Que, además “la Administrada” sostiene que no se ha tomado en cuenta que la pretensión fue solicitada en su debida oportunidad contando con los requisitos establecidos en la correspondiente ley y que en su debida oportunidad se cumplió con subsanar lo que su representada requirió mediante el oficio, por lo que causa un grave perjuicio su decisión, la misma que no se encuentra enmarcada a ley, por lo tanto, la resolución emitida por la SDDI no se encuentra debidamente motivada.
- 2.18. Que, el principio del debido procedimiento, previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, entre ellos al derecho a obtener una debida motivación de las resoluciones.
- 2.19. Que, el requisito de la motivación de las resoluciones, señalado en el numeral 4 del artículo 3 del “TUO de la LPAG”, en concordancia con el artículo 66 del “TUO de la LPAG”, estipula que todo acto administrativo debe estar motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico. En tal sentido, la motivación debe ser expresa a efecto que, el acto administrativo que sustenta, sea emitido a partir de una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso y donde se expongan las razones jurídicas que justifiquen su adopción.
- 2.20. Que, conforme se advierte en el desarrollo del primer argumento y revisado los actuados contenidos en el Expediente 089-2023/SBNSDDI, que sustentan la “Resolución impugnada”, se advierte que “la Administrada” solicitó la compraventa de “el predio” en base a la causal 4 del artículo 222 del “Reglamento”, la misma que presenta como requisitos de fondo: **a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 las cuales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.**(resaltado por nosotros).
- 2.21. Que, las observancias que se realizaron se encuentran relacionada directamente con los requisitos antes citados; por lo cual, a través de la “resolución impugnada”, que resuelve declarar inadmisibles la solicitud de compraventa de “el predio”; toda vez que la “SDDI” hizo efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, al no subsanar “la Administrada” las observaciones planteadas por la administración. Finalmente, la “SDDI” emitió pronunciamiento acerca del pedido de acumulación de expedientes con el número 550-2022/SBNSDDI, sobre el cual, se advierte que se encuentra archivado, por lo que no procede su acumulación.
- 2.22. Que, es así que, la “resolución impugnada” se ha emitido conforme a lo dispuesto en el “Reglamento” y “Directiva DIR-00002-2022/SBN”, por lo cual, no se ha vulnerado el principio de debido procedimiento y motivación consagrados en el artículo IV del “TUO de la LPAG”. Siendo así, queda desvirtuado el segundo argumento.
- 2.23. Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada” al no haberse advertido causal de nulidad; 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 034-2023/SBN del 9 de agosto de 2023.

III. **CONCLUSIÓN:**

- 3.1. Por las razones antes expuestas se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TOTORILLAS DE ANCÓN**, representada por su presidente del Consejo Directivo, **Luis Alberto Castilla Carrera**, contra la Resolución 0601-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2024 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en el presente documento, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 0601-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 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