

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0062-2024/SBN-DGPE**

San Isidro, 14 de junio de 2024

**VISTO:**

El **Expediente 707-2023/SBNSDDI** que contiene el recurso de apelación interpuesto por el administrado **JUAN APAZA MAMANI**, contra la **Resolución 0127-2024/SBNDGPESDDI** del 26 de febrero del 2024, que resolvió desestimar el recurso de reconsideración interpuesto contra la **Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI** de fecha 31 de enero de 2024, que declaró inadmisibles sus solicitudes de venta directa respecto de dos predios de 3 436,08 m<sup>2</sup> y 3 504,73 m<sup>2</sup>, ubicados en la manzana E lote 2 y 3 en el sector Cerro Colorado, a la altura del kilómetro 4,5 de la carretera Lima a Pucusana en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima (en adelante, “los predios”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de 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 del 26 de septiembre de 2022<sup>3</sup>, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA<sup>4</sup> y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de

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

<sup>2</sup> Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

<sup>3</sup> Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>4</sup> Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

septiembre de 2022<sup>5</sup>, 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 “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, el literal r) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

**4.** Que, a través del Memorándum 00670-2024/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2024, “la SDDI” remitió el Expediente 707-2024/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 3 de marzo de 2024 (S.I. 05677-2024, folio 151), acerca del recurso de apelación presentado por **JUAN APAZA MAMANI** (en adelante, “el Administrado”), contra la Resolución 0127-2024/SBNDGPESDDI del 26 de febrero del 2024, que resolvió desestimar el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 31 de enero de 2024 que declaró inadmisibles sus solicitudes de venta directa de “los predios”, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de “la DGPE”. Asimismo, mediante el escrito presentado el 19 de abril de 2024 (S.I. 10605-2024), “el administrado” señalan que, habiendo transcurrido el plazo para que esta Superintendencia se pronuncie frente al recurso de apelación interpuesta en contra de la denegatoria tácita de su solicitud, indica acogerse al silencio administrativo negativo y de esta manera dar por agotada la vía administrativa;

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

**5.** Que, mediante escrito de apelación presentado el 3 de marzo de 2024 [(S.I. 05677-2024), folio 151], “el administrado” interpone recurso de apelación contra la Resolución 0127-2024/SBN-DGPESDDI del 26 de febrero del 2024 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 145], que desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024, y solicita se declare la nulidad y/o revoque. El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo los argumentos que se detallan a continuación:

- El “administrado” solicita que sean reexaminados los documentos presentados mediante escrito del 27 de octubre del 2023 (S.I. 29572-2023), donde subsanan la información del Oficio 04711-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2023, asimismo, señala que la SDDI evaluó los documentos contenidos en el décimo sexto considerando de la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI de manera errónea, y asimismo solicita la reformulación del pedido de venta.

**6.** Que, el escrito presentado por “el Administrado” contiene fundamentos de hecho que narran los antecedentes al recurso de apelación (subnumerales 1 al 7 del numeral II), por lo que es conveniente señalar que el recurso de apelación tiene como finalidad describir situaciones de hecho que se advierten en los actuados administrativos del presente procedimiento; por lo que, no serán objeto de evaluación en razón que no rebaten los argumentos expuestos en la “Resolución impugnada”;

<sup>5</sup> Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

7. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” 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.

8. Que, de acuerdo a lo indicado, respecto de la calificación formal, se tiene lo siguiente:

9.1 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 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;

9.2 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**

9.3 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;

9.4 Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 23 de mayo de 2023 [(Solicitud de ingreso 12841-2023), foja 1 al 33], “el administrado” solicitó la venta directa de “los predios”, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

### **Plazo**

9.5 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;

9.6 Se debe precisar que, de la revisión del expediente se advierte que mediante la Correspondencia-Cargo 02477/SBN-GG-UTD se presenta el acuse de recibo, donde se confirma la recepción de la “Resolución impugnada” por “el administrado” con fecha 28 de febrero de 2024, por lo que tuvo plazo para impugnar entre el 29 de febrero de 2024 al 20 de marzo de 2024; habiendo presentado su recurso de apelación el 3 de marzo de 2024 (S.I. 05677-2024).

En ese sentido, presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

**9.** 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

**10.** Que, asimismo, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “la administrada”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento”, a fin de garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 75) del artículo 86°, numeral 120.1 del artículo 120° del “TUO de LGPA”. De este modo, de la revisión de autos se advierte que la “SDDI no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”;

**11.** Debe concluirse que “la Administrada” presentó su recurso de apelación el el 10 de noviembre de 2023 [(S.I. 30948-2023) folio 315], dentro del plazo para impugnar;

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

**9.** Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen “la Resolución impugnada”; conforme se detalla a continuación:

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

Determinar la oportunidad de la subsanación de las observaciones advertidas por Subdirección de Desarrollo Inmobiliaria; así como, las consecuencias de no subsanar dentro del plazo otorgado por la autoridad administrativa.

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

**10.** Que, mediante escritos presentados el 23 de mayo de 2023 (S.I. 12841- 2023) “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 al 33 );

**11.** Que, con Informe Preliminar 00787-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio del 2023 (folio 34) “la SDDI” evaluó los documentos presentados por “el Administrado” por lo que, mediante Oficio 04711-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2023 (folio 39), notificado 16 de octubre de 2023, “la SDDI” comunicó la necesidad de subsanar las siguientes observaciones: **a)** Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente. **b)** Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante. **c)** Acta de inspección judicial o notarial del predio. **d)** Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en

ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146 del “TUO de Ley 27444”. Cabe precisar que, el “Oficio” fue notificado el 19 de octubre de 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el Administrado” (folio 40)

**12.** Que, “el administrado” dentro del plazo, presentó el escrito s/n el 27 de octubre de 2023 (S.I 29572-2023-2023) (folios 41), pretendiendo subsanar las observaciones con los siguientes documentos: **1)** Formulario de solicitud de constancia de no adeudo del año 2003 al 2009 solicitado por Juan Carlos Alvarado Cueva a la Municipalidad Distrital de Pucusana; **2)** constancia de no adeudo 016-2023- SGRYEC/GAT/MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 25 de octubre de 2003 a nombre de Juan Carlos Alvarado Cueva; **3)** Estado de cuenta detallado del contribuyente Sr. Juan Carlos Alvarado Cueva del periodo 1993-2023; **4)** Copia del certificado de posesión emitido por la Asociación de Propietarios y poseedores de terrenos de Cerro Colorado del Distrito de Pucusana de 2 de junio de 1994; **5)** Resolución Directoral 294/12/OAT/MDP expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 2 de agosto de 2012; **6)** constancia de posesión 0092-2012-DDU/MDP expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 04 de mayo de 2012; **7)** solicitud de constancia de posesión formulada por “el Administrado” a la Municipalidad Distrital de Pucusana de fecha 7 de diciembre de 2001; **8)** Comprobante de pago 0059179 y 0069434 por concepto de especies valoradas y/o derechos ante la Municipalidad Distrital de Pucusana de fecha 7 de diciembre del 2011 y de fecha del año 2012, respectivamente; **9)** Resolución de Gerencial 137-19/GRAT/MDP emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 16 de abril de 2019; **10)** Acta de Inspección Ocular emitida por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Pucusana el 27 de febrero de 2023; **11)** contrato de transferencia de acciones y derechos de posesión de lote de terreno celebrado entre “el Administrado” y el Sr. Juan Carlos Alvarado Cueva de lote de terreno de 3 175 m<sup>2</sup> ubicado en la manzana E, lote 02, calle Los Aspes distrito, de Pucusana, provincia y departamento de Lima de fecha 21 de setiembre de 2018; **12)** Acta de constatación domiciliaria judicial y posesión emitido por la corte superior de Lima Sur el 23 de octubre de 2023; **13)** cuponera de impuesto predial y arbitrios del año 2008 a nombre del Sr. Koclem Gutierrez Armando; **14)** Declaración Jurada de Autovalúo de Impuesto Predial del año 2008 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana a nombre del Sr. Koclem Gutierrez Armando; **15)** Determinación del impuesto predial del año 2008 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana a nombre del Sr. Koclem Gutierrez Armando; **16)** Listado de deuda de años anteriores del contribuyente Sr. Koclem Gutierrez Armando emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 12 de febrero de 2008; **17)** Número de recibo 0000000001 por concepto de arbitrios correspondientes al año 2021 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 18 de agosto de 2021; **18)** Estado de cuenta corriente anual del periodo 1993 al 2021 del contribuyente, Sr. Koclem Gutierrez Armando emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 18 de agosto de 2021; **19)** Copia del título provisional de propiedad emitido por el Consejo Distrital de Pucusana de 16 de enero de 1969; **20)** Resolución de Gerencia 028-023/GAT/MDP de fecha 22 de marzo de 2023; **21)** Resolución de Gerencia 028-2023/GAT/MDP expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana del 22 de marzo de 2023; **22)** contrato de transferencia de acciones y derechos de posesión de lote de terreno de 2 500 m<sup>2</sup> ubicado en la manzana E, lote 3, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima celebrado entre “el Administrado” y el Sr. Juan Carlos Alvarado Cueva de fecha 23 de diciembre de 2022.

**13.** Que, mediante la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero 2024 (folio 121), se declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa, porque se incumplió con subsanar las observaciones advertidas;

**14.** Que, “el Administrado” interpuso recurso de reconsideración con escrito presentado el 4 de febrero de 2024 (S.I. 03029-2024), el cual fue declarado infundado con Resolución 0127-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2024 (folio 162) bajo el análisis de que “el administrado”, no constituye nueva prueba que amerite modificar la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI; por lo que se corresponde desestimar el recurso de reconsideración interpuesto

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

**15.** 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 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva”)

**16.** Que, el ítem 3 del artículo 222 de “el Reglamento”, establece como causal para la compraventa directa la posesión colindada cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades;

**17.** Que, asimismo, respecto de la desafectación de predios de dominio público el numeral 92.1 del artículo 92 de “el Reglamento”, estableció que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable;

**18.** 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;

**19.** 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”; aunado a ello, el artículo 151° de “TUO de LGPA” establece que el plazo vence el último momento del día hábil fijado, o anticipadamente, si antes de esa fecha son cumplidas las actuaciones para las que fuera establecido;

**20.** Que, asimismo, el numeral 147.1) del artículo 147° de la “TUO de la LPAG” señala que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario. Sin embargo, la autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o funcionarios, respectivamente conforme lo provee el numeral 147.2) del citado artículo. Además, el numeral 147.3) del referido artículo señala que la prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros;

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

#### **Respecto al argumento de “el Administrado”**

**22.** “El Administrado” manifiesta que los documentos presentados mediante escrito del 27 de octubre del 2023 (S.I. 29572-2023), han subsanado la información del Oficio 04711-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2023 y la evaluación del décimo sexto considerando de la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI es errónea y deben ser revalorados y analizados en conjunto, por cuanto demuestra el tracto sucesivo y la suma de plazos posesorios de los predios, adicionalmente tampoco ha sido valorado correctamente en su Resolución 0127-2024/SBN-DGPE-SDDI que declara infundada mi recurso de reconsideración determinando:

**22.1.** Sobre el particular, “el administrado” invocó la compraventa directa por la causal prevista en el inciso 3) del artículo 2222 de “el Reglamento”, el cual regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, b) viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada (subrayado nuestro)

**22.2.** Que, “La SDDI” en virtud del numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de Ley 27444, solicito “al administrado” subsanar requisitos formales con la presentación de documentos fehacientes, los mismo que fueron presentados de manera oportuna por “el administrado”, y fueron materia de análisis, tal como se visualiza en el Informe 00005-2024/SBN-DGPE-SDDI, el mismo que presenta un error material sobre la fecha, pero dicho error no exime su contenido.

- 22.3. Que, al respecto, cabe indicar que los documentos mencionados en el numeral 12) de la presente resolución fueron evaluados técnica y legalmente por “la SDDI”, conforme se detalló en la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI y “resolución impugnada”, que tras el análisis en conjunto se desprenden la insuficiencia de los documentos presentados, que unos fueron emitidos con un plazo posterior a 25 de noviembre de 2010 y al realizar el análisis del tracto sucesivo se presenta incongruencia respecto al área que se señala en los contratos de transferencia de acciones y derechos de posesión, siendo estos de un área de 3 175 m<sup>2</sup> y 2 500 m<sup>2</sup>, cuando la solicitud presentada a esta Superintendencia de 3 436,08 m<sup>2</sup> y 3 504,73 m<sup>2</sup>. De, en este punto se debe considerar que los documentos que acreditan la antigüedad de la posesión deben guardar correspondencia con el predio materia de solitud, lo que no se aplica en el presente caso (numeral 5.7 de “la Directiva”).
- 22.4. Que, de los mencionado se concluyendo que los documentos presentados para subsanar no acreditan ni la antigüedad ni la posesión de “el predio”, por lo cual no cumple la exigencia del inciso 3) del artículo 222 de “el Reglamento”;
- 22.5. Que, en su recurso de reconsideración “el administrado” solicitó que se reformulen las áreas materia de evaluación a los siguientes ámbitos: 3 175 m<sup>2</sup> y 2 500 m<sup>2</sup> y que se prosiga con el procedimiento de venta directa, ante ello es menester mencionar que el recurso de reconsideración según el artículo 219º del “TUO de la Ley 27444”, se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá **sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia.**
- 22.6. Por lo que para determinar qué es una nueva prueba, el artículo 217º del “TUO de la Ley 27444”, debe distinguirse (1) el hecho materia de la controversia que requiere ser probado y (2) el hecho que es invocado para probar la materia controvertida, en tal sentido, deberá acreditarse la relación directa entre la nueva prueba y la necesidad del cambio de pronunciamiento, es decir, deberá evidenciarse la pertinencia de la nueva prueba que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos controvertidos.
- 22.7. Ante ello se tiene que la reformulación de las áreas materia de evaluación no corresponde con la finalidad del recurso de reconsideración, debido a que no pueden ser considerados como nueva prueba una petición para modificar lo resuelto por “la SDDI”, por lo que se determina que “el administrado” no presentó nueva prueba para acreditar el cambio de pronunciamiento ya emitido por “la SDDI”, de esta manera desvirtuando el argumento presentado por “el administrado”.

### **Respecto al silencio administrativo negativo**

23. Es menester mencionar que “el administrado” a través de la S.I 10605-2024 del 19 de abril de 2024, se acoge al silencio administrativo negativo agotando la vía administrativa, por haber transcurrido el plazo establecido para el pronunciamiento por parte de esta Superintendencia, respecto del recurso de apelación interpuesto.



24. Que, en cuanto a la naturaleza del silencio administrativo, que este es considerado como “la sustitución de la expresión concreta del órgano administrado por la manifestación abstracta prevenida por la Ley, estableciendo una presunción en favor del administrado, en cuya virtud, transcurrido un determinado plazo derivamos una manifestación de voluntad estatal con efectos jurídicos en determinado sentido (estimatorio o desestimatorio)”<sup>6</sup>. En otras palabras, ante el silencio o inactividad de la administración pública que excede el plazo legal previsto para determinado procedimiento, la aplicación de la figura del silencio administrativo supone el atribuir efectos jurídicos negativos o positivos a la falta de pronunciamiento de la administración

25. Que, adicionalmente, se precisa que el numeral 38.1 del artículo 38° del “T.U.O de la LPAG”, establece que excepcionalmente, el silencio negativo es aplicable en casos donde la petición del administrado puede afectar significativamente el **interés público e incida en los siguientes bienes jurídicos**: la salud, el medio ambiente, los recursos naturales, la seguridad nacional ciudadana, el sistema financiero y de seguros, el mercado de valores, la defensa comercial, la defensa nacional y el patrimonio cultural de la nación, así como aquellos procedimientos de inversión privada, procedimientos trilaterales, procedimientos de inscripción registral y en los que generen obligación de dar o hacer del Estado y autorizaciones para operar casinos de juego y máquinas tragamonedas y que en forma excepcional, se establece el silencio negativo en la norma de creación o modificación del procedimiento, quedando facultadas las entidades a calificar de modo distinto los procedimientos administrativos;

26. Que, resulta pertinente mencionar que el Memorándum 00128-2024/SBN-DNR de 26 de abril de 2024, la Dirección de Normas y Registro complementa la opinión de la Subdirección de Normas y Capacitación contenida en el Memorándum 00272-2024/SBN-DNR-SDNC y de 26 de abril de 2024, respecto de la aplicación al silencio administrativo (positivo y negativo) a los procedimientos regulados en “el Reglamento”, señala lo siguiente:

(...)

a. En ese orden de ideas, en la medida que la SBN es una entidad de la Administración Pública, **le corresponde aplicar el TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en forma supletoria, en aquellos aspectos de índole administrativo que se efectúen como parte de los trámites y procedimientos regulados en el SNBE**

b. Sin perjuicio de lo antes expuesto, conforme se precisa en la página 3 de la Exposición de Motivos del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo 008-2021- VIVIENDA, en atención a lo indicado por la Secretaría Técnica de la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria de la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM), a través del Informe 005-2019-CCR-ST, citado en el Decreto Supremo 117-2019-PCM, los procedimientos regulados por la SBN se encuentran dentro de los supuestos de excepción contemplados en el artículo 18 del Reglamento para la aplicación del Análisis de Calidad Regulatoria de procedimientos administrativos establecido en el artículo 2 del Decreto Legislativo 1310, por lo cual se colige que **dichos procedimientos no constituyen propiamente “procedimientos administrativos”, razón por la cual no corresponden ser evaluados conforme a las normas de Análisis de Calidad Regulatoria (ACR), ni requieren ser compendiados y sistematizados en un Texto Único de Procedimientos**

---

<sup>6</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Décimo Cuarta Edición. Enero. 2014

**Administrativos (TUPA), y, en sentido estricto, tampoco le resultarían de aplicación las reglas del silencio administrativo.”(el resaltado es nuestro)**

**27.** Que, ahora bien, respecto del marco normativo del Sistema Nacional de Bienes Estatales, conforme a lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, señala que las solicitudes presentadas por los administrados con el fin de que la entidad competente emita un acto de disposición de un predio estatal a su favor, primero está sujeto a una evaluación formal, la cual consiste en que verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en “el Reglamento” y “la Directiva”; de modo que, de encontrarse observaciones sin ser subsanadas dentro del plazo otorgado, la entidad declara inadmisibles sus solicitudes. Culminada dicha calificación, la entidad procederá con la calificación sustantiva de la solicitud, conforme establecido en el artículo 190°. Resultado de dicha calificación, se emite un informe el cual incluye la inspección realizada en el predio solicitado; sin embargo, de no cumplir con las condiciones establecidas, se emitirá resolución declarando improcedente la solicitud y conclusión del procedimiento;

**28.** Que, dentro de dicho contexto, debe citarse que constituyen garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales, lo dispuesto en los literales a) y d), artículo 7°<sup>7</sup> del “TUO de la Ley”, que establece la primacía de las disposiciones de la Ley 29151, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse y que por consecuencia, todo acto de disposición de dominio a favor de particulares de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación;

**29.** Que, ahora bien, el procedimiento de compraventa directa involucra un acto de disposición excepcional de un predio, siendo el procedimiento de venta directa por causal de posesión consolidada, establecido en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento” requiere la evaluación formal de la solicitud (artículo 189° de “el Reglamento”) y la calificación sustantiva (artículo 190° de “el Reglamento”), lo cierto es que, no se encuentra regulado en el “TUPA de la SBN”, asimismo no se encuentra inmerso dentro de las causales establecidas en el numeral 38.1 del artículo 38 del “TUO de LPAG”; y en consecuencia, conforme al pronunciamiento emitido por la Dirección de Normas y Registro, el presente procedimiento no se encuentra sujeto a la aplicación del silencio administrativo negativo;

**30.** Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el administrado” contra “la Resolución impugnada” al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio de ello, “el administrador” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

**7 Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse.

(...).

d) Que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación”.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.** - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **JUAN APAZA MAMANI**, contra la Resolución 0127-2024/SBNDGPESDDI del 26 de febrero del 2024, que desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 31 de enero de 2024, emitidas por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.** – **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

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

**Regístrese y comuníquese**

**Firmado por:**  
**Oswaldo Rojas Alvarado**  
**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

## **INFORME N° 00286-2024/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 APAZA MAMANI

REFERENCIA : a) S.I. 05677-2024  
b) S.I. 10605-2024  
c) Expediente 707-2023/SBNSDDI  
d) Memorádum 01288-2024/SBN-DGPE-SDDI  
e) Memorádum 00670-2024/SBN-DGPE-SDDI

FECHA : 14 de junio 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 APAZA MAMANI**, contra la **Resolución 0127-2024/SBNDGPESDDI** del 26 de febrero del 2024, que resuelve desestimar el recurso de reconsideración interpuesto contra la **Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI** de fecha 31 de enero de 2024, que declara inadmisibles sus solicitudes de venta directa respecto de dos predios de 3 436,08 m<sup>2</sup> y 3 504,73 m<sup>2</sup>, ubicados en la manzana E lote 2 y 3 en el sector Cerro Colorado, a la altura del kilómetro 4,5 de la carretera Lima a Pucusana en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima (en adelante, “los predios”); 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 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

**1.2.** 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 del 26 de septiembre de 2022<sup>3</sup>, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA<sup>4</sup> y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022<sup>5</sup>, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante

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

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

<sup>3</sup> Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>4</sup> Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>5</sup> Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.



“ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “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”.

- 1.3. Que, el literal r) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.
- 1.4. Que, a través del Memorándum 00670-2024/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2024, “la SDDI” remitió el Expediente 707-2024/SBNSDDI que contiene el escrito presentado el 3 de marzo de 2024 (S.I. 05677-2024), acerca del recurso de apelación presentado por **JUAN APAZA MAMANI** (en adelante, “el Administrado”), contra la **Resolución 0127-2024/SBNDGPESDDI** del 26 de febrero del 2024, que resolvió desestimar el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución **0077-2024/SBN-DGPE-SDDI** de fecha 31 de enero de 2024 que declaró inadmisibles sus solicitudes de venta directa de “los predios”, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de “la DGPE”. Asimismo, mediante el escrito presentado el 19 de abril de 2024 (S.I. 10605-2024), “el administrado” señalan que, habiendo transcurrido el plazo para que esta Superintendencia se pronuncie frente al recurso de apelación interpuesta en contra de la denegatoria tácita de su solicitud, indica acogerse al silencio administrativo negativo y de esta manera dar por agotada la vía administrativa.

## II. ANÁLISIS

### De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1. Que, mediante escrito de apelación presentado el 3 de marzo de 2024 [(S.I. 05677-2024), folio 151], “el administrado” interpone recurso de apelación contra la Resolución 0127-2024/SBN-DGPESDDI del 26 de febrero del 2024 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 145], que desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024, y solicita se declare la nulidad y/o revoque. El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo los argumentos que se detallan a continuación:
  - El administrado” solicita que sean reexaminados los documentos presentados mediante escrito del 27 de octubre del 2023 (S.I. 29572-2023), donde subsanan la información del Oficio 04711-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2023, asimismo, señala que la SDDI evaluó los documentos contenidos en el décimo sexto considerando de la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI de manera errónea, y asimismo solicita la reformulación del pedido de venta
- 2.2. Que, el escrito presentado por “el Administrado” contiene fundamentos de hecho que narran los antecedentes al recurso de apelación (subnumerales 1 al 7 del numeral II), por lo que es conveniente señalar que el recurso de apelación tiene como finalidad describir situaciones de hecho que se advierten en los actuados administrativos del presente procedimiento; por lo que, no serán objeto de evaluación en razón que no rebaten los argumentos expuestos en la “Resolución impugnada”.
- 2.3. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” 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.
- 2.4. Que, 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 General (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 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 23 de mayo de 2023 [(Solicitud de ingreso 12841-2023), foja 1 al 33], “el administrado” solicitó la venta directa de “los predios”, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

### **Plazo**

- 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218 del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios;
- Se debe precisar que, de la revisión del expediente se advierte que mediante la Correspondencia-Cargo 02477/SBN-GG-UTD se presenta el acuse de recibo, donde se confirma la recepción de la “Resolución impugnada” por “el administrado” con fecha 28 de febrero de 2024, por lo que tuvo plazo para impugnar entre el 29 de febrero de 2024 al 20 de marzo de 2024; habiendo presentado su recurso de apelación el 3 de marzo de 2024 (S.I. 05677-2024). En ese sentido, presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

- 2.5.** 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.
- 2.6.** Que, asimismo, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “la administrada”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento”, a fin de garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 75) del artículo 86°, numeral 120.1 del artículo 120° del “TUO de LGPA”. De este modo, de la revisión de autos se advierte que la “SDDI no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”.
- 2.7.** Debe concluirse que “la Administrada” presentó su recurso de apelación el el 10 de noviembre de 2023 [(S.I. 30948-2023) folio 315], dentro del plazo para impugnar.



- 2.8.** Que, por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.
- 2.9.** Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen “la Resolución impugnada”; conforme se detalla a continuación:

### Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la oportunidad de la subsanación de las observaciones advertidas por Subdirección de Desarrollo Inmobiliaria; así como, las consecuencias de no subsanar dentro del plazo otorgado por la autoridad administrativa.

### Respecto de la descripción de los hechos

- 2.10.** Que, mediante escritos presentados el 23 de mayo de 2023 (S.I 12841- 2023) “el administrado” solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 al 33 ).
- 2.11.** Que, con Informe Preliminar 00787-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio del 2023 (folio 34) “la SDDI” evaluó los documentos presentados por “el Administrado” por lo que, mediante Oficio 04711-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2023 (folio 39), notificado 16 de octubre de 2023, “la SDDI” comunicó la necesidad de subsanar las siguientes observaciones: **a)** Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente. **b)** Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante. **c)** Acta de inspección judicial o notarial del predio. **d)** Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores. Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146 del “TUO de Ley 27444”. Cabe precisar que, el “Oficio” fue notificado el 19 de octubre de 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el Administrado” (folio 40).
- 2.12.** Que, “el administrado” dentro del plazo, presentó el escrito s/n el 27 de octubre de 2023 (S.I 29572-2023-2023) (folios 41), pretendiendo subsanar las observaciones con los siguientes documentos: **1)** Formulario de solicitud de constancia de no adeudo del año 2003 al 2009 solicitado por Juan Carlos Alvarado Cueva a la Municipalidad Distrital de Pucusana; **2)** constancia de no adeudo 016-2023- SGRYEC/GAT/MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 25 de octubre de 2003 a nombre de Juan Carlos Alvarado Cueva; **3)** Estado de cuenta detallado del contribuyente Sr. Juan Carlos Alvarado Cueva del periodo 1993-2023; **4)** Copia del certificado de posesión emitido por la Asociación de Propietarios y poseedores de terrenos de Cerro Colorado del Distrito de Pucusana de 2 de junio de 1994; **5)** Resolución Directoral 294/12/OAT/MDP expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 2 de agosto de 2012; **6)** constancia de posesión 0092-2012-DDU/MDP expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 04 de mayo de 2012; **7)** solicitud de constancia de posesión formulada por “el Administrado” a la Municipalidad Distrital de Pucusana de fecha 7 de diciembre de 2001; **8)** Comprobante de pago 0059179 y 0069434



por concepto de especies valoradas y/o derechos ante la Municipalidad Distrital de Pucusana de fecha 7 de diciembre del 2011 y de fecha del año 2012, respectivamente; **9)** Resolución de Gerencial 137-19/GRAT/MDP emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 16 de abril de 2019; **10)** Acta de Inspección Ocular emitida por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Distrital de Pucusana el 27 de febrero de 2023; **11)** contrato de transferencia de acciones y derechos de posesión de lote de terreno celebrado entre “el Administrado” y el Sr. Juan Carlos Alvarado Cueva de lote de terreno de 3 175 m<sup>2</sup> ubicado en la manzana E, lote 02, calle Los Aspes distrito, de Pucusana, provincia y departamento de Lima de fecha 21 de setiembre de 2018; **12)** Acta de constatación domiciliaria judicial y posesión emitido por la corte superior de Lima Sur el 23 de octubre de 2023; **13)** cuponera de impuesto predial y arbitrios del año 2008 a nombre del Sr. Koclem Gutierrez Armando; **14)** Declaración Jurada de Autovalúo de Impuesto Predial del año 2008 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana a nombre del Sr. Koclem Gutierrez Armando; **15)** Determinación del impuesto predial del año 2008 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana a nombre del Sr. Koclem Gutierrez Armando; **16)** Listado de deuda de años anteriores del contribuyente Sr. Koclem Gutierrez Armando emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 12 de febrero de 2008; **17)** Número de recibo 0000000001 por concepto de arbitrios correspondientes al año 2021 emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 18 de agosto de 2021; **18)** Estado de cuenta corriente anual del periodo 1993 al 2021 del contribuyente, Sr. Koclem Gutierrez Armando emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 18 de agosto de 2021; **19)** Copia del título provisional de propiedad emitido por el Consejo Distrital de Pucusana de 16 de enero de 1969; **20)** Resolución de Gerencia 028-023/GAT/MDP de fecha 22 de marzo de 2023; **21)** Resolución de Gerencia 028-2023/GAT/MDP expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana del 22 de marzo de 2023; **22)** contrato de transferencia de acciones y derechos de posesión de lote de terreno de 2 500 m<sup>2</sup> ubicado en la manzana E, lote 3, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima celebrado entre “el Administrado” y el Sr. Juan Carlos Alvarado Cueva de fecha 23 de diciembre de 2022.

- 2.13.** Que, mediante la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero 2024 (folio 121), se declaró inadmisibles las solicitudes de compraventa directa, porque se incumplió con subsanar las observaciones advertidas.
- 2.14.** Que, “el Administrado” interpuso recurso de reconsideración con escrito presentado el 4 de febrero de 2024 (S.I. 03029-2024), el cual fue declarado infundado con Resolución 0127-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2024 (folio 162) bajo el análisis de que “el administrado”, no constituye nueva prueba que amerite modificar la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI; por lo que se corresponde desestimar el recurso de reconsideración interpuesto

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

- 2.15.** 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 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva”).
- 2.16.** Que, el ítem 3 del artículo 222 de “el Reglamento”, establece como causal para la compraventa directa la posesión colindada cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618;





asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

- 2.17.** Que, asimismo, respecto de la desafectación de predios de dominio público el numeral 92.1 del artículo 92 de “el Reglamento”, estableció que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.
- 2.18.** 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.
- 2.19.** 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 inadmisibile la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”; aunado a ello, el artículo 151° de “TUO de LGPA” establece que el plazo vence el último momento del día hábil fijado, o anticipadamente, si antes de esa fecha son cumplidas las actuaciones para las que fuera establecido.
- 2.20.** Que, asimismo, el numeral 147.1) del artículo 147° de la “TUO de la LPAG” señala que los plazos fijados por norma expresan son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario. Sin embargo, la autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o funcionarios, respectivamente conforme lo provee el numeral 147.2) del citado artículo. Además, el numeral 147.3) del referido artículo señala que la prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros.
- 2.21.** Que, de igual forma serán de aplicación a la presente las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

### **Respecto al argumento de “el Administrado”**

- 2.22.** “El Administrado” manifiesta que los documentos presentados mediante escrito del 27 de octubre del 2023 (S.I. 29572-2023), han subsanado la información del Oficio 04711-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2023 y la evaluación del décimo sexto considerando de la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI es errónea y deben ser revalorados y analizados en conjunto, por cuanto demuestra el tracto sucesivo y la suma de plazos posesorios de los predios, adicionalmente tampoco ha sido valorado correctamente en su Resolución 0127-2024/SBN-DGPE-SDDI que declara infundada mi recurso de reconsideración determinando:



- Sobre el particular, “el administrado” invocó la compraventa directa por la causal prevista en el inciso 3) del artículo 2222 de “el Reglamento”, el cual regula los requisitos siguientes: a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, b) **viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010**; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada (subrayado nuestro)
- Que, “La SDDI” en virtud del numeral 189.2) del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de Ley 27444, solicito “al administrado” subsanar requisitos formales con la presentación de documentos fehacientes, los mismo que fueron presentados de manera oportuna por “el administrado”, y fueron materia de análisis, tal como se visualiza en el Informe 00005-2024/SBN-DGPE-SDDI, el mismo que presenta un error material sobre la fecha, pero dicho error no exime su contenido.
- Que, al respecto, cabe indicar que los documentos mencionados en el numeral 12) de la presente resolución fueron evaluados técnica y legalmente por “la SDDI”, conforme se detalló en la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI y “resolución impugnada”, que tras el análisis en conjunto se desprenden la insuficiencia de los documentos presentados, que unos fueron emitidos con un plazo posterior a 25 de noviembre de 2010 y al realizar el análisis del tracto sucesivo se presenta incongruencia respecto al área que se señala en los contratos de transferencia de acciones y derechos de posesión, siendo estos de un área de 3 175 m<sup>2</sup> y 2 500 m<sup>2</sup>, cuando la solicitud presentada a esta Superintendencia de 3 436,08 m<sup>2</sup> y 3 504,73 m<sup>2</sup>. De, en este punto se debe considerar que los documentos que acreditan la antigüedad de la posesión deben guardar correspondencia con el predio materia de solitud, lo que no se aplica en el presente caso (numeral 5.7 de “la Directiva”).
- Que, de los mencionado se concluyendo que los documentos presentados para subsanar no acreditan ni la antigüedad ni la posesión de “el predio”, por lo cual no cumple la exigencia del inciso 3) del artículo 222 de “el Reglamento”;
- Que, en su recurso de reconsideración “el administrado” solicitó que se reformulen las áreas materia de evaluación a los siguientes ámbitos: 3 175 m<sup>2</sup> y 2 500 m<sup>2</sup> y que se prosiga con el procedimiento de venta directa, ante ello es menester mencionar que el recurso de reconsideración según el artículo 219° del “TUO de la Ley 27444”, se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá **sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia.**
- Por lo que para determinar qué es una nueva prueba, el artículo 217° del “TUO de la Ley 27444”, debe distinguirse (1) el hecho materia de la controversia que requiere ser probado y (2) el hecho que es invocado para probar la materia controvertida, en tal sentido, deberá acreditarse la relación directa entre la nueva prueba y la necesidad del cambio de pronunciamiento, es decir, deberá evidenciarse la pertinencia de la nueva prueba que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos controvertidos.
- Ante ello se tiene que la reformulación de las áreas materia de evaluación no corresponde con la finalidad del recurso de reconsideración, debido a que no pueden ser considerados como nueva prueba una petición para modificar lo resuelto por “la SDDI”, por lo que se determina que “el administrado” no presentó nueva prueba para acreditar el cambio de pronunciamiento ya emitido por “la SDDI”, de esta manera desvirtuando el argumento presentado por “el administrado”.



## Respecto al silencio administrativo negativo

- 2.23. Es menester mencionar que “el administrado” a través de la S.I 10605-2024 del 19 de abril de 2024, se acoge al silencio administrativo negativo agotando la vía administrativa, por haber transcurrido el plazo establecido para el pronunciamiento por parte de esta Superintendencia, respecto del recurso de apelación interpuesto.
- 2.24. Que, en cuanto a la naturaleza del silencio administrativo, que este es considerado como “la sustitución de la expresión concreta del órgano administrado por la manifestación abstracta prevenida por la Ley, estableciendo una presunción en favor del administrado, en cuya virtud, transcurrido un determinado plazo derivamos una manifestación de voluntad estatal con efectos jurídicos en determinado sentido (estimatorio o desestimatorio)”<sup>6</sup>. En otras palabras, ante el silencio o inactividad de la administración pública que excede el plazo legal previsto para determinado procedimiento, la aplicación de la figura del silencio administrativo supone el atribuir efectos jurídicos negativos o positivos a la falta de pronunciamiento de la administración
- 2.25. Que, adicionalmente, se precisa que el numeral 38.1 del artículo 38° del “T.U.O de la LPAG”, establece que excepcionalmente, el silencio negativo es aplicable en casos donde la petición del administrado puede afectar significativamente el **interés público e incida en los siguientes bienes jurídicos**: la salud, el medio ambiente, los recursos naturales, la seguridad nacional ciudadana, el sistema financiero y de seguros, el mercado de valores, la defensa comercial, la defensa nacional y el patrimonio cultural de la nación, así como aquellos procedimientos de inversión privada, procedimientos trilaterales, procedimientos de inscripción registral y en los que generen obligación de dar o hacer del Estado y autorizaciones para operar casinos de juego y máquinas tragamonedas y que en forma excepcional, se establece el silencio negativo en la norma de creación o modificación del procedimiento, quedando facultadas las entidades a calificar de modo distinto los procedimientos administrativos;
- 2.26. Que, resulta pertinente mencionar que el Memorándum 00128-2024/SBN-DNR de 26 de abril de 2024, la Dirección de Normas y Registro complementa la opinión de la Subdirección de Normas y Capacitación contenida en el Memorándum 00272-2024/SBN-DNR-SDNC y de 26 de abril de 2024, respecto de la aplicación al silencio administrativo (positivo y negativo) a los procedimientos regulados en “el Reglamento”, señala lo siguiente:

(...)

a. *En ese orden de ideas, en la medida que la SBN es una entidad de la Administración Pública, le corresponde aplicar el TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en forma supletoria, en aquellos aspectos de índole administrativo que se efectúen como parte de los trámites y procedimientos regulados en el SNBE*

b. *Sin perjuicio de lo antes expuesto, conforme se precisa en la página 3 de la Exposición de Motivos del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, en atención a lo indicado por la Secretaría Técnica de la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria de la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM), a través del Informe 005-2019-CCR-ST, citado en el Decreto Supremo 117-2019-PCM, los procedimientos regulados por la SBN se encuentran dentro de los supuestos de excepción contemplados en el artículo 18 del Reglamento para la aplicación del Análisis de Calidad Regulatoria de procedimientos administrativos establecido en el artículo 2 del Decreto Legislativo 1310, por lo cual se colige que dichos procedimientos no constituyen propiamente “procedimientos administrativos”, razón por la cual no corresponden ser evaluados conforme a las normas de Análisis de Calidad Regulatoria (ACR), ni*

<sup>6</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Décimo Cuarta Edición. Enero. 2014

***requieren ser compendiados y sistematizados en un Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), y, en sentido estricto, tampoco le resultarían de aplicación las reglas del silencio administrativo.”(el resaltado es nuestro)***

- 2.27. Que, ahora bien, respecto del marco normativo del Sistema Nacional de Bienes Estatales, conforme a lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, señala que las solicitudes presentadas por los administrados con el fin de que la entidad competente emita un acto de disposición de un predio estatal a su favor, primero está sujeto a una evaluación formal, la cual consiste en que verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en “el Reglamento” y “la Directiva”; de modo que, de encontrarse observaciones sin ser subsanadas dentro del plazo otorgado, la entidad declara inadmisibles sus solicitudes. Culminada dicha calificación, la entidad procederá con la calificación sustantiva de la solicitud, conforme establecido en el artículo 190°. Resultado de dicha calificación, se emite un informe el cual incluye la inspección realizada en el predio solicitado; sin embargo, de no cumplir con las condiciones establecidas, se emitirá resolución declarando improcedente la solicitud y conclusión del procedimiento.
- 2.28. Que, dentro de dicho contexto, debe citarse que constituyen garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales, lo dispuesto en los literales a) y d), artículo 7°<sup>7</sup> del “TUO de la Ley”, que establece la primacía de las disposiciones de la Ley 29151, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse y que por consecuencia, todo acto de disposición de dominio a favor de particulares de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación.
- 2.29. Que, ahora bien, el procedimiento de compraventa directa involucra un acto de disposición excepcional de un predio, siendo el procedimiento de venta directa por causal de posesión consolidada, establecido en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento” requiere la evaluación formal de la solicitud (artículo 189° de “el Reglamento”) y la calificación sustantiva (artículo 190° de “el Reglamento”), lo cierto es que, no se encuentra regulado en el “TUPA de la SBN”, asimismo no se encuentra inmerso dentro de las causales establecidas en el numeral 38.1 del artículo 38 del “TUO de LPAG”; y en consecuencia, conforme al pronunciamiento emitido por la Dirección de Normas y Registro, el presente procedimiento no se encuentra sujeto a la aplicación del silencio administrativo negativo.
- 2.30. Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el administrado” contra “la Resolución impugnada” al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio de ello, “el administrado” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

### III. CONCLUSIÓN:

- 3.1. Por las razones antes expuestas, **DECLARAR IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por **JUAN APAZA MAMANU**, contra la Resolución 0127-2024/SBNDGPESDDI del 26 de febrero del 2024, que desestima el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 31 de enero de 2024, emitidas por la Subdirección de Desarrollo

#### 7 Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse.

(...).

d) Que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación”.



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”  
“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

Inmobiliario, conforme a los argumentos expuestos en la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

- 3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 0124-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2024 y la Resolución 0077-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero 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](http://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:8337T41331

