



RESOLUCIÓN N°

0101-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 10 de octubre de 2024

VISTO:

El **Expediente 599-2022/SBNSDDI**, que contiene el **RECURSO DE APELACIÓN** presentada por **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS**, contra la **Resolución 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 25 de julio de 2024, que resolvió aprobar la venta directa de un predio de 599,06 m², ubicado en la Calle Tristán Echenique 2629, a la altura de la cuadra 4 y 5 de la Av. Nicolás Ayllón, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio inscrito en la partida 11158451 del Registro de Predios de Lima, con CUS 25695 (en adelante, “el predio”).

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;

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 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: E288162262

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

4. Que, a través del Memorándum 02283-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2024, la "SDDI" elevó el recurso de apelación presentado por JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS (en adelante, "el Administrado"), en contra de la Resolución 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024, que resolvió aprobar la venta directa; asimismo, remitió el Expediente 599- 2022/SBNSDDI, para que sea resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 23 de agosto de 2024 (S.I 24235-2024) (folio 270) "el Administrado" cuestiona la Resolución 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024 (en adelante la "Resolución impugnada") [folio 263]. El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo los argumentos que se detallan a continuación:

5.1 Señala que no se le ha notificado el procedimiento de valorización en dólares americanos, y no se encuentra de acuerdo con el precio tasado; en su oportunidad presentó reclamo por escrito contradiciendo el precio tasado por cuanto la SBN debe considerar un precio más justo y razonable, donde prime el interés familiar/social, considerando además que viene ocupando el predio toda su vida como vivienda familiar como son la mayor parte de los vecinos. En tal sentido, se estaría vulnerando el principio de Razonabilidad, en el momento que está creando una obligación de dar dinero en moneda extranjera, sino debe ser cuantificado y fijado en Soles por ser la moneda nacional oficial.

5.2 Respecto del segundo artículo de la resolución impugnada, se lee que el precio asciende a la suma de \$ 638,729.66 (seiscientos treinta y ocho mil setecientos veintinueve con 66/100 dólares Americanos); sin embargo en el numeral 36, de la acotada Resolución -respecto al precio del predio- indica como precio final asciende a \$ 636,110.05 (seiscientos treinta y seis mil ciento diez con 61/100 Dólares Americanos), lo cual es contradictorio, defectuoso, que conlleva a confusión.

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado"; una vez superada dicha calificación, 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

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019, publicado en el portal web de 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: E288162262

administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

- 7.2 Asimismo, el artículo 220° del “TUO de la LPAG” establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Legitimidad

- 7.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;
- 7.4 Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 29 de abril de 2022 (S.I. 11699-2022) (folio 1), “el Administrado” solicitó la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en la causal 3) 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 2007-2024/SBN-GG-UTD del 30 de julio, la cual contenía la “Resolución impugnada”, siendo esta firmada por “el Administrado” con fecha 1 de agosto de 2024 (folio 269), por lo que el plazo de quince (15) días hábiles, vence el 23 de agosto de 2024.
- 7.7 En el presente caso, está demostrado en autos que “el Administrado” presentó su recurso de apelación a través de la mesa de partes virtual el 23 de agosto de 2024, es decir, dentro del plazo legal previsto.
- 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”;

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 realizó una debida notificación del Oficio Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI

Determinar si el pago del precio de “el predio” puede ser fijado en moneda extranjera.

Respecto de la descripción de los hechos

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

10. Que, conforme al procedimiento de venta directa, respecto a la etapa de tasación señalada en el numeral 6.3) de la Directiva DIR-00002- 2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución 0002-2022/SBN (en adelante, “la Directiva”), se advierte que, con el memorándum 04018-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2023, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas (en adelante “OAF”) el servicio de tasación de “el predio” a fin de proseguir con el procedimiento de venta directa. Luego, con el Oficio 00552-2023/SBN-OAF del 16 de octubre de 2023, la “OAF” solicita a la Dirección de Construcción del MVCS (en adelante “DC del MVCS”), el servicio de tasación comercial del predio para venta por causal de posesión a favor de “el Administrado”; el cual fue atendido con la S.I. 30165-2023 del 3 de noviembre de 2023, mediante el cual, la “DC del MVCS” remite el costo de servicio de tasación;

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

12. Que, mediante el Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024 (folios 226), se hizo de conocimiento a “el Administrado” el valor del precio de venta, remitiéndose además el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, por lo que mediante escrito presentado el 23 de abril de 2024 (S.I 10960-2024) (folios 230) “el Administrado” presenta observaciones respecto a la tasación, indicando que no está de acuerdo con la tasación puesto que es errónea e irracional, por lo que mediante escrito presentado el 23 de abril de 2024 (S.I 10995-2024) (folio 235) “el Administrado” solicita la nulidad de notificación del Oficio 01583-2024/SBNDGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024;

13. Que, mediante Resolución 0035-2024/SBN-DGPE del 29 de abril de 2024 (folio 240), “la DGPE”, dispuso declarar Improcedente la solicitud de nulidad interpuesto por “el Administrado”; y dispone que se realice la debida notificación de “el Oficio”, acompañado del Informe de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMC-DGPRCS-DC/TASACIONES, y la esquila de aviso del procedimiento para su publicación, que, mediante escrito presentado el 22 de mayo del 2024 (S.I.13929-2024) (folio 250), “el Administrado” hace de conocimiento que el aviso de venta fue publicado ante el Diario El Peruano, el día 19 de mayo del 2024, asimismo, adjunta el recorte original del aviso de venta en el referido diario;

14. Que, mediante la Resolución 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024, “la SDDI”, declaro la aprobación de la venta directa del predio, determinando el valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 638 729,66 (seiscientos treinta y ocho mil setecientos veintinueve con 66/100 dólares americanos), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

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, 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, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190 de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable⁶; los resultados de la calificación se plasman en el informe; si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones antes citadas, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

18. Que, asimismo, los numerales 6.7.1, 6.7.2 y 6.7.3 de “la Directiva”, dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, la “SDDI” procede a verificar el derecho de propiedad del Estado sobre el predio, su libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal y el marco legal aplicable, cuyo resultado de plasma en un informe y si este informe concluye que se incumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1), se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

De los argumentos de “el Administrado”

Respecto al primer argumento

19. Que, “el Administrado” señala que no se le ha notificado el procedimiento de valorización en dólares americanos, y no estuvo de acuerdo con el precio tasado; en su oportunidad presentó reclamo por escrito contradiciendo el precio tasado, por cuanto la SBN debería considerar un precio más justo y razonable, donde prime el interés familiar/social, además que viene ocupando el predio toda su vida como vivienda familiar como son la mayor parte de los vecinos. En tal sentido, se estaría vulnerando el principio de Razonabilidad en el momento que está creando una obligación de dar dinero en moneda extranjera, sino debe ser cuantificado y fijado en Soles por ser la moneda nacional oficial:

19.1. Que, el principio de razonabilidad previsto en el numeral 1.4, artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la J.P.A.C.” establece que las decisiones deben guardar la

debida proporcionalidad cuando se creen obligaciones, califiquen, infracciones, impongan sanciones o establezcan restricciones a los administrados, con la finalidad de que se encuentren dentro de los límites de la facultad atribuida, manteniendo la proporción de los medios a emplear y los fines públicos que deben tutelarse, a fin de satisfacer su cometido.

- 19.2. Que, conforme al procedimiento de venta directa, respecto a la etapa de tasación señalada en el numeral 6.12 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución 0002-2022/SBN (en adelante, “la Directiva”), se advierte que el encargado de la tasación es la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en concordancia con lo señalado en el numeral 68.2 del artículo 68 de “el Reglamento”, que establece que la tasación “para los actos de disposición a favor de particulares **es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento** o por una persona jurídica especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia; y, en caso de no existir en la zona, la tasación puede ser efectuada por un perito tasador (...)”;
- 19.3. Que, como parte del procedimiento, mediante el Oficio 01405-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 04 de diciembre de 2023, el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS, remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de S/. 2 382 461,62 (dos millones trescientos ochenta y dos mil cuatrocientos sesenta y uno con 62/100 soles), equivalente a US\$ 638 729,66 (seiscientos treinta y ocho mil setecientos veintinueve con 66/100 dólares americanos);
- 19.4. Que, en relación a la Notificación de la tasación, “la Directiva” en su numeral 6.12.6 establece que **“no procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo el/la administrado(a) únicamente solicitar aclaración o corrección de errores materiales”**, por lo que se tiene que el precio fijado en la tasación notificada a “el Administrado”, no es susceptible de impugnación alguna;

En el caso concreto:

- 19.5. Que, visto el Expediente 599-2022/SBNSDDI, se advierte la emisión del Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024 (en adelante “el Oficio” – folio 116), que comunica a “el Administrado” el valor comercial de “el predio”, y le concede el plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de su recepción para que formule la aceptación, caso contrario sin que se formule una negativa expresa, se considera como aceptada, por lo que la SDDI prosigue con el procedimiento. Se advierte, además el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” en contra de “el Oficio”, resuelto a través de la Resolución 0035-2024/SBN-DGPE del 29 de abril de 2024, que declara improcedente el recurso, y dispone la notificación del citado oficio.

- 19.6. Posterior a ello, se tiene a la vista la S.I. 13929-2024 del 22 de mayo de 2024, **presentada por “el Administrado”, quien comunica a la SBN que fue debidamente**

notificado y adjunta la respectiva publicación en el Diario El Peruano (folios 250 y 251), en cumplimiento de lo señalado en el artículo 224 de “el Reglamento” y el numeral 6.13.4 de “la Directiva”; Al respecto, se advierte que “el Administrado” fue debidamente notificado con la valorización de “el predio” quien presentó un escrito adjuntando la publicación requerida por la “SDDI; por lo que no se advierte vulneración al debido procedimiento previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”;

19.7. No obstante, alega una vulneración al principio de Razonabilidad por parte de la administración al momento de generar una obligación de dar dinero en moneda extranjera y no en moneda nacional, teniendo en cuenta además que debería primar el interés social familiar y justa. Al respecto, tal como se menciona en los anteriores considerados, el valor comercial de “el predio” fue determinado en la Tasación realizada por la Dirección de Construcción del MVCS en aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por la Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA y sus modificatorias, facultada conforme a las normas del SNBE. Asimismo, conforme a las etapas del procedimiento, la “SDDI” evalúa la conformidad de la valuación comercial del servicio realizado por la Dirección de Construcción.

19.8. Ahora, en relación al “pago del predio de compraventa”, este debe ser íntegramente cancelado dentro de los quince (15) días de notificada la resolución que aprueba la compraventa, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de la SBN conforme a lo establecido en el artículo 73 y 201 de “el Reglamento”. Asimismo, “la Directiva” establece que: **“en caso de haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice el/la administrado debe efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP”**. Al respecto, el precio puede ser fijado en soles o en dólares americanos, según lo que resulte más favorable a los intereses del Estado, en aplicación supletoria de la Resolución 0121-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021 que aprueba la Directiva DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, que establece en su numeral 5.15⁴, acerca del precio del predio estatal y valor comercial;

19.9. Al respecto, se advierte que “la Resolución impugnada” fue emitida por la “SDDI” estableciendo el pago del predio en moneda extranjera, conforme a las funciones y atribuciones de gestión del Ente Rector, esto es, procurando una eficiente gestión del portafolio de los predios⁵, optimizando su valor, procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los mismos⁶. Cabe agregar, que es una garantía del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, sea a título oneroso, teniendo como

⁴ 5.15 Precio base.- El precio base de la subasta pública en primera convocatoria es el valor comercial del predio estatal, determinado en la tasación efectuada en aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones. El precio base puede ser fijado en Soles o en Dólares Americanos, según lo que resulte más favorable a los intereses del Estado.

⁵ 1. Procurar una eficiente gestión del portafolio de los predios estatales racionalizando su uso y optimizando su valor, diseñando estrategias y adoptando mecanismos para tal fin.

⁶ 6. Gestión de predios estatales: Comprende los actos de adquisición, administración, disposición y registro de los predios estatales, así como, las actuaciones de saneamiento físico legal, custodia, defensa y recuperación que ejecutan las entidades del SNBE conforme a sus competencias, para el uso eficiente y aprovechamiento económico y social de dichos predios.

referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación, de acuerdo a lo señalado en el literal d) del artículo 77 del “TUO de la Ley 29151”. En tal sentido, la “resolución impugnada” se ha emitido conforme a lo dispuesto en el “TUO de la Ley 29151”, el “Reglamento” y “Directiva DIR-00002-2022/SBN”, fijando el valor del predio en la suma de US\$ 638 729.66, tal como se advierte de la Tasación de la Dirección de Construcción del MVCS y el Informe de Brigada de conformidad de valuación comercial 0008-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2024; por lo tanto, no se evidencia una vulneración al principio de razonabilidad, quedando así desvirtuado el presente argumento.

Respecto al segundo argumento

20. Que, “el Administrado” sostiene que el artículo segundo de la parte resolutoria señala que, el precio asciende a la suma de \$ 638,729.66 (seiscientos treinta y ocho mil setecientos veintinueve con 66/100 Dólares Americanos), sin embargo en el considerando 36 de la acotada Resolución, indica como precio final la suma de \$ 636,110.05 (seiscientos treinta y seis mil ciento diez con 61/100 Dólares Americanos), información contradictoria que genera confusión:

20.1. Como se indicó anteriormente, el Informe Técnico de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 27 de noviembre de 2023 estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de **S/. 2 382 461,62 (dos millones trescientos ochenta y dos mil cuatrocientos sesenta y uno con 62/100 soles), equivalente a US\$ 638 729,66 (seiscientos treinta y ocho mil setecientos veintinueve con 66/100 dólares americanos)**, mismo monto que se menciona en el artículo segundo de “la Resolución impugnada”.

20.2. Visto el expediente, se advierte que a través del Oficio 01399-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2023, se comunicó a “el Administrado” el otorgamiento de conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial de “el predio”, se le comunicó que debía depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), por lo que mediante el Memorando 00184-2023/SBN-OAF-UF del 13 de abril de 2023 la Unidad de Finanzas - UF hizo de conocimiento que “el Administrado” efectuó el depósito solicitado en el numeral precedente, con la Nota de Abono ENT.EFEC 01627055 de fecha 12 de abril de 2023 por el importe de S/ 9,900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles) equivalente a US\$ 2,619.05;

20.3. Bajo esa premisa el considerando 36 de “la Resolución impugnada” hace referencia a la garantía otorgada por “el Administrado” que asciende a US\$ 2,619.05 (Dos mil Quinientos Seiscientos Nueve con 05/100 dólares americanos), la misma que resta al monto originario de US\$ 638 729.66, dando como resultado US\$ 636,110.61 (Seiscientos Treinta y Seis Mil Ciento Diez con 61/100 dólares americanos) monto que corresponderá ser pagado por “el

⁷ 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.

Administrado”; en tal sentido, no se advierte discrepancia o información errónea, por lo que se desestima el presente argumento.

21. 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.

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 **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS**, contra la Resolución 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024

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

Regístrese y comuníquese

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

INFORME N° 00453-2024/SBN-DGPE

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

DE : **MARÍA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Memorándum 02283-2024/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I 24235-2024
c) Expediente 599-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 9 de octubre de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación contenido en el escrito del 22 de agosto (S.I 24235-2024), interpuesta por **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS**, contra la **Resolución 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 25 de julio de 2024, que resolvió aprobar la venta directa de un predio de 599,06 m², ubicado en la Calle Tristán Echenique 2629, a la altura de la cuadra 4 y 5 de la Av. Nicolás Ayllón, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte inscrito en la partida 11158451 del Registro de Predios de Lima, con CUS 25695 (en adelante, "el predio").

Al respecto, se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

- 1.1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante "SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 291511 (en adelante "TUO de la SBN"); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 20212 (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2. Que, de 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 20223 , el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA4 y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022 5 , 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".
- 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 02283-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS (en adelante, “el Administrado”), en contra de la Resolución 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024, que resolvió aprobar la venta directa; asimismo, remitió el Expediente 599-2022/SBNSDDI, para que sea resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección;

II. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1. Que, mediante escrito de apelación presentado el 23 de agosto de 2024 (S.I 24235-2024) (folio 270) “el Administrado” cuestiona la Resolución 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024 (en adelante la “Resolución impugnada”) [folio 263]. El citado recurso está conformado de un petitorio, fundamentos de hecho y derecho, bajo los argumentos que se detallan a continuación:
 - Señala que no se le ha notificado el procedimiento de valorización en dólares americanos, y no se encuentra de acuerdo con el precio tasado; en su oportunidad presentó reclamo por escrito contradiciendo el precio tasado por cuanto la SBN debe considerar un precio más justo y razonable, donde prime el interés familiar/social, considerando además que viene ocupando el predio toda su vida como vivienda familiar como son la mayor parte de los vecinos. En tal sentido, se estaría vulnerando el principio de Razonabilidad, en el momento que está creando una obligación de dar dinero en moneda extranjera, sino debe ser cuantificado y fijado en Soles por ser la moneda nacional oficial.
 - Respecto del segundo artículo de la resolución impugnada, se lee que el precio asciende a la suma de \$ 638,729.66 (seiscientos treinta y ocho mil setecientos veintinueve con 66/100 dólares Americanos); sin embargo en el numeral 36, de la acotada Resolución -respecto al precio del predio- indica como precio final asciende a \$ 636,110.05 (seiscientos treinta y seis mil ciento diez con 61/100 Dólares Americanos), lo cual es contradictorio, defectuoso, que conlleva a confusión.
- 2.2. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado”; una vez superada dicha calificación, 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. 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 General¹(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;

¹ 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



- 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 29 de abril de 2022 (S.I. 11699-2022) (folio 1), “el Administrado” solicitó la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en la causal 3) 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 2007-2024/SBN-GG-UTD del 30 de julio, la cual contenía la “Resolución impugnada”, siendo esta firmada por “el Administrado” con fecha 1 de agosto de 2024 (folio 269), por lo que el plazo de quince (15) días hábiles, vence el 23 de agosto de 2024.
- En el presente caso, está demostrado en autos que “el Administrado” presentó su recurso de apelación a través de la mesa de partes virtual el 23 de agosto de 2024, es decir, dentro del plazo legal previsto.
- 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 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 realizó una debida notificación del Oficio Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI.

Determinar si el precio de venta de “el predio” puede ser fijado en moneda extranjera

Respecto de la descripción de los hechos

- 2.5. Que, "la SDDI" tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud presentada por "el administrado" mediante escrito del 29 de abril de 2024 (S.I. 11699-2023 [folio 1]), en donde solicita la compraventa directa de "el predio", señalando que se encuentra en posesión del predio por más de veinte años;
- 2.6. Que, conforme al procedimiento de venta directa, respecto a la etapa de tasación señalada en el numeral 6.3) de la Directiva DIR-00002- 2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales", aprobada con Resolución 0002-2022/SBN (en adelante, "la Directiva"), se advierte que, con el memorándum 04018-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2023, se solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas (en adelante "OAF") el servicio de tasación de "el predio" a fin de proseguir con el procedimiento de venta directa. Luego, con el Oficio 00552-2023/SBN-OAF del 16 de octubre de 2023, la "OAF" solicita a la Dirección de Construcción del MVCS (en adelante "DC del MVCS"), el servicio de tasación comercial del predio para venta por causal de posesión a favor de "el Administrado"; el cual fue atendido con la S.I. 30165-2023 del 3 de noviembre de 2023, mediante el cual, la "DC del MVCS" remite el costo de servicio de tasación;
- 2.7. Que, mediante el Oficio 1405-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 04.12.2023 (S.I. 33561- 2023), la "DC del MVCS", remite el Informe Técnico de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 27 de noviembre de 2023, elaborado por el ingeniero Edgar Ignacio Núñez del Arco Campos, con colegiatura CIP 50516, en el que establece el valor comercial de "el predio";
- 2.8. Que, mediante el Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024 (folios 226), se hizo de conocimiento a "el Administrado" el valor del precio de venta, remitiéndose además el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial "El Peruano" o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica "el predio", por lo que mediante escrito presentado el 23 de abril de 2024 (S.I 10960-2024) (folios 230) "el Administrado" presenta observaciones respecto a la tasación, indicando que no está de acuerdo con la tasación puesto que es errónea e irracional, por lo que mediante escrito presentado el 23 de abril de 2024 (S.I 10995-2024) (folio 235) "el Administrado" solicita la nulidad de notificación del Oficio 01583-2024/SBNDGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024;
- 2.9. Que, mediante Resolución 0035-2024/SBN-DGPE del 29 de abril de 2024 (folio 240), "la DGPE", dispuso declarar Improcedente la solicitud de nulidad interpuesto por "el Administrado"; y dispone que se realice la debida notificación de "el Oficio", acompañado del Informe de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMC-DGPRCS-DC/TASACIONES, y la esquila de aviso del procedimiento para su publicación, que, mediante escrito presentado el 22 de mayo del 2024 (S.I.13929-2024) (folio 250), "el Administrado" hace de conocimiento que el aviso de venta fue publicado ante el Diario El Peruano, el día 19 de mayo del 2024, asimismo, adjunta el recorte original del aviso de venta en el referido diario;
- 2.10. Que, mediante la Resolución 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024, "la SDDI", declaro la aprobación de la venta directa del predio, determinando el valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 638 729,66 (seiscientos treinta y ocho mil setecientos veintinueve con 66/100 dólares americanos), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa

- 2.11. 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”);

- 2.12. 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, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190 de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable⁶; los resultados de la calificación se plasman en el informe; si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones antes citadas, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;
- 2.14. Que, asimismo, los numerales 6.7.1, 6.7.2 y 6.7.3 de “la Directiva”, dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, la “SDDI” procede a verificar el derecho de propiedad del Estado sobre el predio, su libre disponibilidad, su naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal y el marco legal aplicable, cuyo resultado de plasma en un informe y si este informe concluye que se incumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1), se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

De los argumentos de “el Administrado”

Respecto al primer argumento

- 2.15. Que, “el Administrado” señala que no se le ha notificado el procedimiento de valorización en dólares americanos, y no estuvo de acuerdo con el precio tasado; en su oportunidad presentó reclamo por escrito contradiciendo el precio tasado, por cuanto la SBN debería considerar un precio más justo y razonable, donde prime el interés familiar/social, además que viene ocupando el predio toda su vida como vivienda familiar como son la mayor parte de los vecinos. En tal sentido, se estaría vulnerando el principio de Razonabilidad en el momento que está creando una obligación de dar dinero en moneda extranjera, sino debe ser cuantificado y fijado en Soles por ser la moneda nacional oficial:
- Que, el principio de razonabilidad previsto en el numeral 1.4, artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que las decisiones deben guardar la debida proporcionalidad cuando se creen obligaciones, califiquen, infracciones, impongan sanciones o establezcan restricciones a los administrados, con la finalidad de que se encuentren dentro de los límites de la facultad atribuida, manteniendo la proporción de los medios a emplear y los fines públicos que deben tutelarse, a fin de satisfacer su cometido.
 - Que, conforme al procedimiento de venta directa, respecto a la etapa de tasación señalada en el numeral 6.12 de la Directiva DIR-00002-2022/SBN “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada con Resolución 0002-



2022/SBN (en adelante, “la Directiva”), se advierte que el encargado de la tasación es la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en concordancia con lo señalado en el numeral 68.2 del artículo 68 de “el Reglamento”, que establece que la tasación “para los actos de disposición a favor de particulares **es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento** o por una persona jurídica especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia; y, en caso de no existir en la zona, la tasación puede ser efectuada por un perito tasador (...)”;

- Que, como parte del procedimiento, mediante el Oficio 01405-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 04 de diciembre de 2023, el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS, remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de S/. 2 382 461,62 (dos millones trescientos ochenta y dos mil cuatrocientos sesenta y uno con 62/100 soles), equivalente a US\$ 638 729,66 (seiscientos treinta y ocho mil setecientos veintinueve con 66/100 dólares americanos);
- Que, en relación a la Notificación de la tasación, “la Directiva” en su numeral 6.12.6 establece que **“no procede impugnación al valor comercial fijado, pudiendo el/la administrado(a) únicamente solicitar aclaración o corrección de errores materiales”**, por lo que se tiene que el precio fijado en la tasación notificada a “el Administrado”, no es susceptible de impugnación alguna;

En el caso concreto:

- Que, visto el Expediente 599-2022/SBNSDDI, se advierte la emisión del Oficio 01583-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2024 (en adelante “el Oficio” – folio 116), que comunica a “el Administrado” el valor comercial de “el predio”, y le concede el plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de su recepción para que formule la aceptación, caso contrario sin que se formule una negativa expresa, se considera como aceptada, por lo que la SDDI prosigue con el procedimiento. Se advierte, además el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” en contra de “el Oficio”, resuelto a través de la Resolución 0035-2024/SBN-DGPE del 29 de abril de 2024, que declara improcedente el recurso, y dispone la notificación del citado oficio.
- Posterior a ello, se tiene a la vista la S.I. 13929-2024 del 22 de mayo de 2024, presentada por “el Administrado”, quien comunica a la SBN que fue debidamente notificado y adjunta la respectiva publicación en el Diario El Peruano (folios 250 y 251), en cumplimiento de lo señalado en el artículo 224 de “el Reglamento” y el numeral 6.13.4 de “la Directiva”; Al respecto, se advierte que “el Administrado” fue debidamente notificado con la valorización de “el predio” quien presentó un escrito adjuntando la publicación requerida por la “SDDI; por lo que no se advierte vulneración al debido procedimiento previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”;
- No obstante, alega una vulneración al principio de Razonabilidad por parte de la administración al momento de generar una obligación de dar dinero en moneda



extranjera y no en moneda nacional, teniendo en cuenta además que debería primar el interés social familiar y justa. Al respecto, tal como se menciona en los anteriores considerados, el valor comercial de “el predio” fue determinado en la Tasación realizada por la Dirección de Construcción del MVCS en aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por la Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA y sus modificatorias, facultada conforme a las normas del SNBE. Asimismo, conforme a las etapas del procedimiento, la “SDDI” evalúa la conformidad de la valuación comercial del servicio realizado por la Dirección de Construcción.

- Ahora, en relación al “pago del predio de compraventa”, este debe ser íntegramente cancelado dentro de los quince (15) días de notificada la resolución que aprueba la compraventa, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de la SBN conforme a lo establecido en el artículo 73 y 201 de “el Reglamento”. Asimismo, “la Directiva” establece que: **“en caso de haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice el/la administrado debe efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP”**. Al respecto, el precio puede ser fijado en soles o en dólares americanos, según lo que resulte más favorable a los intereses del Estado, en aplicación supletoria de la Resolución 0121-2021/SBN del 14 de diciembre de 2021 que aprueba la Directiva DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, que establece en su numeral 5.15², acerca del precio del predio estatal y valor comercial;
- Al respecto, se advierte que “la Resolución impugnada” fue emitida por la “SDDI” estableciendo el pago del predio en moneda extranjera, conforme a las funciones y atribuciones de gestión del Ente Rector, esto es, procurando una eficiente gestión del portafolio de los predios³, optimizando su valor, procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los mismos⁴. Cabe agregar, que es una garantía del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, 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, de acuerdo a lo señalado en el literal d) del artículo 7⁵ del “TUO de la Ley 29151”. En tal sentido, la “resolución impugnada” se ha emitido conforme a lo dispuesto en el “TUO de la Ley 29151”, el “Reglamento” y “Directiva DIR-00002-2022/SBN”, fijando el valor del predio en la suma de US\$ 638 729.66, tal como se advierte de la Tasación de la Dirección de Construcción del MVCS y el informe de brigada de conformidad de

² 5.15 Precio base.- El precio base de la subasta pública en primera convocatoria es el valor comercial del predio estatal, determinado en la tasación efectuada en aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones. El precio base puede ser fijado en Soles o en Dólares Americanos, según lo que resulte más favorable a los intereses del Estado.

³ 1. Procurar una eficiente gestión del portafolio de los predios estatales racionalizando su uso y optimizando su valor, diseñando estrategias y adoptando mecanismos para tal fin.

⁴ 6. Gestión de predios estatales: Comprende los actos de adquisición, administración, disposición y registro de los predios estatales, así como, las actuaciones de saneamiento físico legal, custodia, defensa y recuperación que ejecutan las entidades del SNBE conforme a sus competencias, para el uso eficiente y aprovechamiento económico y social de dichos predios.

⁵ 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.

valuación comercial 0008-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2024; por lo tanto, no se evidencia una vulneración al principio de razonabilidad, quedando así desvirtuado el presente argumento.

Respecto al segundo argumento

2.16. Que, "el Administrado" sostiene que el artículo segundo de la parte resolutoria señala que, el precio asciende a la suma de \$ 638,729.66 (seiscientos treinta y ocho mil setecientos veintinueve con 66/100 dólares americanos), sin embargo en el considerando 36 de la acotada Resolución, indica como precio final la suma de \$ 636,110.05 (seiscientos treinta y seis mil ciento diez con 61/100 Dólares Americanos), información contradictoria que genera confusión:

- Como se indicó anteriormente, el Informe Técnico de Tasación 05491-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 27 de noviembre de 2023 estableció como valor comercial de "el predio", la suma de **S/. 2 382 461,62 (dos millones trescientos ochenta y dos mil cuatrocientos sesenta y uno con 62/100 soles), equivalente a US\$ 638 729,66 (seiscientos treinta y ocho mil setecientos veintinueve con 66/100 dólares americanos)**, mismo monto que se menciona en el artículo segundo de "la Resolución impugnada".
- Visto el expediente, se advierte que a través del Oficio 01399-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2023, se comunicó a "el Administrado" el otorgamiento de conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial de "el predio", se le comunicó que debía depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), por lo que mediante el Memorando 00184-2023/SBN-OAF-UF del 13 de abril de 2023 la Unidad de Finanzas - UF hizo de conocimiento que "el Administrado" efectuó el depósito solicitado en el numeral precedente, con la Nota de Abono ENT.EFEC 01627055 de fecha 12 de abril de 2023 por el importe de S/ 9,900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles) equivalente a US\$ 2,619.05;
- Bajo esa premisa el considerando 36 de "la Resolución impugnada" hace referencia a la garantía otorgada por "el Administrado" que asciende a US\$ 2619.05 (Dos mil Quinientos Seiscientos Nueve con 05/100 dólares americanos), la misma que resta al monto originario de US\$ 638 729,66, dando como resultado US\$ 636,110.61 (Seiscientos Treinta y Seis Mil Ciento Diez con 61/100 dólares americanos), monto que corresponderá ser pagado por "el Administrado"; en tal sentido, no se advierte discrepancia o información errónea, por lo que se desestima el presente argumento.

2.17. 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.

III. CONCLUSIÓN

3.1. Por las razones antes expuestas, **DECLARAR INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **JUAN CARLOS NAQUIRA ROSAS**, contra la Resolución 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

- 3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 0908-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024
- 3.3. **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).

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

ORA/mdh



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 deberás ingresar la siguiente clave:7122867Q73

