

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN N°
0105-2024/SBN-DGPE**

San Isidro, 23 de octubre de 2024

VISTO:

El **Expediente 1140-2023/SBNSDDI**, que contiene el escrito de nulidad presentado por la **ASOCIACION DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por la presidenta Zorina Ceciclia Farías Vivela, con partida electrónica 11085411 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana, contra la notificación de la **Resolución 0930-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 31 de julio de 2024, que resuelve desestimar el recursos de reconsideración interpuesto contra la **Resolución 0490-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 13 de mayo del 2024, que declara **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa de un área de 60 758,21 m², ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN;

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

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 I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 02401-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2024, la “SDDI” elevó el escrito de nulidad presentado por la **ASOCIACION DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por su presidenta Zorina Ceciclia Farías Vivela (en adelante “la Administrada”) en contra de la notificación de la Resolución 930-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2024, que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 1140-2023-SBNSDDI, que consta de II Tomos con 300 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

Determinación de la vía correspondiente para tramitar la solicitud de nulidad presentada por “la Administrada”

5. Que, el numeral 11.1) del artículo 11° del “TUO de la LPAG”, establece que, los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley. Así, el artículo 218 del citado cuerpo normativo, establece que los recursos administrativos son, el recurso de reconsideración y el recurso de apelación;

6. Que, el artículo 223° del “TUO de la LPAG”, prevé que el error en la calificación del recurso por parte del administrados no obstaculizará su tramitación siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter. En tal sentido, el numeral 3) del artículo 86° del “TUO de la LPAG” establece como deber de la autoridad respecto del procedimiento, encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda. Por lo expuesto, corresponde encauzar el escrito de “la Administrada” presentado con la S.I. 24358-2024 del 26 de agosto de 2024 (folio 299) como un recurso de apelación, y proceder con la calificación;

7. Que, “la Administrada” señala que la Resolución 930-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2024 (folio 290) no ha sido notificada a su correo electrónico jorgecca1@gmail.com, por lo que la Administración habría cometido un error al notificar al correo electrónico del anterior asesor legal, por lo que debe declararse nulo el acto de notificación y ser corregido, notificando correctamente al nuevo domicilio señalado por su representada, a fin de no ser perjudicados en ejercer su derecho a la doble instancia;

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

8.1 El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General³(en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial. Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 915J871037

8.2 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

8.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;

8.4 Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 26 de setiembre de 2023 (S.I 26313-2023 y S.I 26321-2023) (folio 1), “la Administrada” 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

8.5 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;

8.6 Mediante la NOTIFICACION 2100-2024/SBN-GG-UTD del 2 agosto de 2024 (folio 294), se procede con la notificación de la Resolución 930-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2024, a través de la casilla electrónica tal como consta en la Correspondencia-Cargo 12771-2024/SBN-GG-UTD del 2 de agosto de 2024. Al respecto, “La Administrada” interpuso su recurso el 26 de agosto de 2024 (S.I 24358-2024; folio 299), por lo que se encuentra dentro del plazo legal para impugnar, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

9. 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 notificación de la Resolución 0930-2024/SBN-DGPE-SDDI se efectuó conforme a ley.

Respecto de la descripción de los hechos

10. Que, mediante escritos presentados el 26 de setiembre de 2023 (S.I 26313-2023 y S.I 26321-2023) (folio 1), “la Administrada” solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

11. Que, mediante el Informe Preliminar 01421-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre del 2023 (folio 94), determina entre otros: *) De la revisión de las imágenes

satelitales de Google Earth, del periodo 21 de julio de 2009 se encuentra sin delimitación física, en condición de desocupado, salvo dos módulos ubicados al sector cercano de la Panamericana Norte, situación física que se mantiene hasta la imagen del 03/09/2011, en la imagen de 28/12/2012 se advierte indicios de ocupación dispersa por módulos precarios alineados entre sí, que representa el 15% del área total; para el 12/11/2015 la ocupación representa el 20%, incrementado al 100% para el 13/04/2023. Asimismo, complementado con el Informe Preliminar 00524-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2024 (folio 175) se concluyó que: ► Se encuentra en el yacimiento Bodega correspondiente a la zona D – Lote IV; Se superpone con dos pozos petroleros; el pozo 1955 (DPA) abandonado durante la perforación y pozo 1955A (ATA) abandonado temporalmente; no existe la presencia de otra infraestructura dentro de la zona indicada, no obstante, es un área en la cual no tienen visualizado proyectos de perforación, condicionado por la presencia de viviendas que dificultaría cualquier actividad de esta naturaleza, por ello el área solicitada no interfiere con las actividades que viene realizando UNNA ENERGIA en el Lote IV. ► Se encuentra sobre vía vecinal con registro EMP. PI-515 (JORGE CHAVEZ)), con infraestructura vial definida (asfalto – vereda) de un ancho de 10 m, teniendo carácter urbano, afectando a “el predio” en 6 627,43 m² – 10.91%, el área grafica resultante es de carácter referencial, la misma que será verificada en campo en la etapa correspondiente. ► La vía PE-1N de carácter nacional, no se superpone con “el predio”, según data enviada por la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transporte y Comunicaciones. o “El predio” comprende un área disponible de **53 242,21 m²** – 87.63% (CUS 45908), resultado del análisis de la titularidad y la libre disponibilidad respectivamente;

12. Que, así mediante el Informe de Brigada se advierte que mediante el Oficio 01736-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2024, solicitó a COFOPRI si tiene planeado ejecutar un programa de formalización en “el predio”, teniendo en cuenta que viene tramitando un procedimiento de venta directa a solicitud de “la Asociación”. Al respecto, mediante el oficio D0000252-2024-COFOPRI-OZPIU (S.I. 12199-2024), la citada entidad informa que, según la verificación de sus bases gráficas sobre el predio indicado, el área señalada recae sobre la posesión informal Nueva Talara, sobre la cual está realizando el diagnóstico físico legal, el cual forma parte de su Plan Operativo Institucional del año 2024;

13. Que, mediante la Resolución 0490-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2024, la “SDDI” declaro improcedente la solicitud presentada por “la Administrada”, posteriormente a través del escrito presentado el 29 de mayo de 2024 (S.I. 14615-2024) y escrito del 30 de mayo de 2024 (S.I 14854-2024) “la Administrada” interpone recurso de reconsideración, la misma que mediante Resolución 0930-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2024 se desestimo al no presentar nueva prueba.

Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa

14. Que, debe precisar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

15. Que, el ítem 4 del artículo 222° de “el Reglamento”, establece como causal cuyos requisitos son: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva a terceros

distintos a quien ejerce posesión; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; las cuales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada;

16. Que, de la normativa glosada, se concluye que la “SDDI”, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con el “Reglamento” y la “Directiva DIR00002-2022/SBN”;

17. 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;

18. 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”;

Del argumento de “la Administrada”

19. Que, “la Administrada” señala que la “Resolución cuestionada” no ha sido notificada a su correo electrónico jorgeecca1@gmail.com, cometiendo un error al notificar al correo electrónico de su anterior asesor, por lo que debe declararse nulo el acto de notificación y ser corregido, notificando correctamente al nuevo domicilio señalado por su representada, a fin de no ser perjudicados en ejercer su derecho a la doble instancia;

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

18.2. El “TUO de la Ley LPAG” señala en su artículo 20 el orden de prelación de las notificaciones, la cual es como sigue:

- (i) Notificación personal: Se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrado o en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año, conforme a lo dispuesto en el numeral 21.1) del artículo 21 del “TUO de la Ley LPAG”;
- (ii) Notificación por medios de comunicación a distancia: Telegrama, correo certificado, telefax; o cualquier otro medio que permita comprobar fehacientemente su acuse de recibo y quien lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado;
- (iii) Notificación a través de publicación en diarios: Publicación en el Diario Oficial o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, salvo disposición distinta de la ley. Adicionalmente la autoridad competente dispone la publicación del acto en el respectivo portal institucional, en caso cuente con este mecanismo.

18.3. Asimismo, el “TUO de la LPAG” ha establecido el numeral 20.4 del artículo 20 del “TUO de la LPAG” la incorporación de la notificación vía electrónica, y establece que mediante Decreto Supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica en aquella entidad que cuente con disponibilidad tecnológica para asignar al administrado o a la administrada una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos y actuaciones emitidas en el marco de las actividades administrativas que realice;

18.4. Al respecto, mediante el Decreto Supremo 004-2021-VIVIENDA del 10 de febrero de 2021, aprueba el Reglamento de notificación obligatoria vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “Reglamento de Notificación electrónica”), que tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente;

18.5. En tal sentido, la constancia de notificación vía casilla electrónica, se remite a la información extraída de los registros contenidos en el Sistema Informático de Notificación Electrónica. La referida información comprende, como mínimo, la fecha y hora en que se efectúa el depósito del documento en la casilla electrónica.

En el caso concreto:

18.6. De la revisión del expediente, se verifica que la Resolución 0490-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2024, fue notificada a “la Administrada” el 14 de mayo de 2024, mediante la casilla electrónica, tal como consta en **la Correspondencia-Cargo 07371-2024/SBN-GG-UTD Acuse de recibo** (folio 215);

18.7. Posteriormente la Resolución 0930-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2024, fue notificado a “la Administrada” el 2 de agosto de 2024 igualmente mediante casilla electrónica, tal como **consta en la Correspondencia-Cargo**

12771-2024/SBN-GG-UTD Acuse de recibo (folio 295), por lo cual, queda acreditado en autos la confirmación de la recepción;

18.8. En ese orden de ideas, la “Resolución cuestionada”, fue válidamente notificado a las 17:02:28 horas del 2 de agosto de 2024, en la casilla electrónica habilitada por el administrado **ASOCIACION DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, identificado con documento 20602583687, tal como consta en el acuse de recibo (folio 295) dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 10.1 del artículo 10 del “Reglamento de notificación electrónica”, el cual establece: “(...) 10.1 La notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria (...)”. En ese sentido, la referida constancia de notificación vía casilla electrónica cumple con lo establecido en el artículo 9 del “Reglamento de notificación electrónica” en concordancia con el numeral 20.4 del “TUO de la LPAG”. Por lo tanto, debe desestimarse el argumento de “la Administrada”;

18.9. Se advierte además, que “la Administrada” ejerció su derecho de contradicción⁴, conforme a lo señalado en el numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de la LPAG” dentro del plazo legal para la interposición de un recurso administrativo; por lo tanto, queda demostrado que tomó conocimiento de la Resolución 0930-2024/SBN-DGPE-SDDI;

20. Que, por lo expuesto, no existe causal de nulidad establecida en los incisos 1 y 2 del artículo 10 del “TUO de la LPAG”, que constituya un vicio en la omisión de los requisitos de validez en la notificación por casilla electrónica, objeto de impugnación, sino por el contrario se ha actuado con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas;

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 **ASOCIACION DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por la presidenta Zorina Ceciclia Farías Vivela, contra la notificación de la Resolución 0930-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; conforme a los argumentos expuestos, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

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

⁴ El administrado frente a todo acto administrativo puede o no, ejercer libremente su derecho a contradicción en la vía administrativa correspondiente. Ello implica la posibilidad material de cuestionar alguna decisión de la entidad emitida de manera tal que afecte un interés directo, legítimo, personal, actual y debidamente

ARTÍCULO 3°. – 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° 00468-2024/SBN-DGPE

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

DE : **MARÍA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Escrito de nulidad presentado por la Asociación de Vivienda Nueva Talara II

REFERENCIA : a) Memorándum 02401-2024/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I 24358-2024
c) Expediente 1140-2023/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 23 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 escrito de nulidad de nulidad presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por la presidenta Zorina Ceciclia Farías Vivela, con partida electrónica 11085411 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana, contra la notificación de la **Resolución 930-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 31 de julio de 2024, que resuelve desestimar el recursos de reconsideración interpuesto contra la **Resolución 0490-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 13 de mayo del 2024, que declara **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa de un área de 60 758,21 m2, ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 50^o y 51^o del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN;

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

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



- 1.3. 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 I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;
- 1.4. Que, a través del Memorándum 02401-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2024, la “SDDI” elevó el escrito de nulidad presentado por la **ASOCIACION DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por su presidenta Zorina Ceciclia Farías Vivela (en adelante “la Administrada”) en contra de la notificación de la Resolución 930-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2024, que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 1140-2023-SBNSDDI, que consta de II Tomos con 300 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

II. ANÁLISIS

Determinación de la vía correspondiente para tramitar la solicitud de nulidad presentada por “la Administrada”

- 2.1. Que, el numeral 11.1) del artículo 11° del “TUO de la LPAG”, establece que, los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley. Así, el artículo 218 del citado cuerpo normativo, establece que los recursos administrativos son, el recurso de reconsideración y el recurso de apelación.
- 2.2. Que, el artículo 223° del “TUO de la LPAG”, prevé que el error en la calificación del recurso por parte del administrados no obstaculizará su tramitación siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter. En tal sentido, el numeral 3) del artículo 86° del “TUO de la LPAG” establece como deber de la autoridad respecto del procedimiento, encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda. Por lo expuesto, corresponde encauzar el escrito de “la Administrada” presentado con la S.I. 24358-2024 del 26 de agosto de 2024 (folio 299) como un recurso de apelación, y proceder con la calificación.
- 2.3. Que, “la Administrada” señala que la Resolución 930-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2024 (folio 290) no ha sido notificada a su correo electrónico jorgecca1@gmail.com, por lo que la Administración habría cometido un error al notificar al correo electrónico del anterior asesor legal, por lo que debe declararse nulo el acto de notificación y ser corregido, notificando correctamente al nuevo domicilio señalado por su representada, a fin de no ser perjudicados en ejercer su derecho a la doble instancia.
- 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 General³(en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;
 - Asimismo, el artículo 220° del “TUO de la LPAG” establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo

³ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020



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 26 de setiembre de 2023 (S.I 26313-2023 y S.I 26321-2023) (folio 1), “la Administrada” 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;
 - Mediante la NOTIFICACION 2100-2024/SBN-GG-UTD del 2 agosto de 2024 (folio 294), se procede con la notificación de la Resolución 930-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2024, a través de la casilla electrónica tal como consta en la Correspondencia-Cargo 12771-2024/SBN-GG-UTD del 2 de agosto de 2024. Al respecto, “La Administrada” interpuso su recurso el 26 de agosto de 2024 (S.I 24358-2024; folio 299), por lo que se encuentra dentro del plazo legal para impugnar, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;
- 2.5. 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 notificación de la Resolución 0930-2024/SBN-DGPE-SDDI se efectuó conforme a ley.

Respecto de la descripción de los hechos

- 2.6. Que, mediante escritos presentados el 26 de setiembre de 2023 (S.I 26313-2023 y S.I 26321-2023) (folio 1), “la Administrada” solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.
- 2.7. Que, mediante el Informe Preliminar 01421-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre del 2023 (folio 94), determina entre otros: *) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth, del periodo 21 de julio de 2009 se encuentra sin delimitación física, en condición de desocupado, salvo dos módulos ubicados al sector cercano de la Panamericana Norte, situación física que se mantiene hasta la imagen del 03/09/2011, en la imagen de 28/12/2012 se advierte indicios de ocupación dispersa por módulos precarios alineados entre sí, que representa el 15% del área total; para el 12/11/2015 la ocupación representa el 20%, incrementado al 100% para el 13/04/2023. Asimismo, complementado con el Informe Preliminar 00524-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2024 (folio 175) se concluyó que: ► Se encuentra en el yacimiento Bodega correspondiente a la zona D – Lote IV; Se superpone con dos pozos petroleros; el pozo 1955 (DPA) abandonado durante la



perforación y pozo 1955A (ATA) abandonado temporalmente; no existe la presencia de otra infraestructura dentro de la zona indicada, no obstante, es un área en la cual no tienen visualizado proyectos de perforación, condicionado por la presencia de viviendas que dificultaría cualquier actividad de esta naturaleza, por ello el área solicitada no interfiere con las actividades que viene realizando UNNA ENERGIA en el Lote IV. ► Se encuentra sobre vía vecinal con registro EMP. PI-515 (JORGE CHAVEZ), con infraestructura vial definida (asfalto – vereda) de un ancho de 10 m, teniendo carácter urbano, afectando a “el predio” en 6 627,43 m² – 10.91%, el área grafica resultante es de carácter referencial, la misma que será verificada en campo en la etapa correspondiente. ► La vía PE-1N de carácter nacional, no se superpone con “el predio”, según data enviada por la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transporte y Comunicaciones. o “El predio” comprende un área disponible de 53 242,21 m² – 87.63% (CUS 45908), resultado del análisis de la titularidad y la libre disponibilidad respectivamente;

- 2.8. Que, así mediante el Informe de Brigada se advierte que mediante el Oficio 01736-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2024, solicitó a COFOPRI si tiene planeado ejecutar un programa de formalización en “el predio”, teniendo en cuenta que viene tramitando un procedimiento de venta directa a solicitud de “la Asociación”. Al respecto, mediante el oficio D0000252-2024-COFOPRI-OZPIU (S.I. 12199-2024), la citada entidad informa que, según la verificación de sus bases gráficas sobre el predio indicado, el área señalada recae sobre la posesión informal Nueva Talara, sobre la cual está realizando el diagnóstico físico legal, el cual forma parte de su Plan Operativo Institucional del año 2024.
- 2.9. Que, mediante la Resolución 0490-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2024, la “SDDI” declaro improcedente la solicitud presentada por “la Administrada”, posteriormente a través del escrito presentado el 29 de mayo de 2024 (S.I. 14615-2024) y escrito del 30 de mayo de 2024 (S.I 14854-2024) “la Administrada” interpone recurso de reconsideración, la misma que mediante Resolución 0930-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2024 se desestimó al no presentar nueva prueba.

Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa

- 2.10. Que, debe precisar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”).
- 2.11. Que, el ítem 4 del artículo 222° de “el Reglamento”, establece como causal cuyos requisitos son: a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; las cuales deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.
- 2.12. Que, de la normativa glosada, se concluye que la “SDDI”, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con el “Reglamento” y la “Directiva DIR00002-2022/SBN”.



- 2.13. 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.
- 2.14. 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”;

Del argumento de “la Administrada”

- 2.15. Que, “la Administrada” señala que la “Resolución cuestionada” no ha sido notificada a su correo electrónico jorgeecca1@gmail.com, cometiendo un error al notificar al correo electrónico de su anterior asesor, por lo que debe declararse nulo el acto de notificación y ser corregido, notificando correctamente al nuevo domicilio señalado por su representada, a fin de no ser perjudicados en ejercer su derecho a la doble instancia;
- El principio del debido procedimiento administrativo previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, el derecho a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten;
 - El “TUO de la Ley LPAG” señala en su artículo 20 el orden de prelación de las notificaciones, la cual es como sigue:
 - (i) Notificación personal: Se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrado o en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año, conforme a lo dispuesto en el numeral 21.1) del artículo 21 del “TUO de la Ley LPAG”;
 - (ii) Notificación por medios de comunicación a distancia: Telegrama, correo certificado, telefax; o cualquier otro medio que permita comprobar fehacientemente su acuse de recibo y quien lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado;
 - (iii) Notificación a través de publicación en diarios: Publicación en el Diario Oficial o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, salvo disposición distinta de la ley. Adicionalmente la autoridad competente dispone la publicación del acto en el respectivo portal institucional, en caso cuente con este mecanismo.
 - Asimismo, el “TUO de la LPAG” ha establecido el numeral 20.4 del artículo 20 del “TUO de la LPAG” la incorporación de la notificación vía electrónica, y establece que mediante Decreto Supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar



la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica en aquella entidad que cuente con disponibilidad tecnológica para asignar al administrado o a la administrada una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos y actuaciones emitidas en el marco de las actividades administrativas que realice;

- Al respecto, mediante el Decreto Supremo 004-2021-VIVIENDA del 10 de febrero de 2021, aprueba el Reglamento de notificación obligatoria vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “Reglamento de Notificación electrónica”), que tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente;
- En tal sentido, la constancia de notificación vía casilla electrónica, se remite a la información extraída de los registros contenidos en el Sistema Informático de Notificación Electrónica. La referida información comprende, como mínimo, la fecha y hora en que se efectúa el depósito del documento en la casilla electrónica.

En el caso concreto:

- De la revisión del expediente, se verifica que la Resolución 0490-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2024, fue notificada a “la Administrada” el 14 de mayo de 2024, mediante la casilla electrónica, tal como consta en **la Correspondencia-Cargo 07371-2024/SBN-GG-UTD Acuse de recibo** (folio 215);
- Posteriormente la Resolución 0930-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2024, fue notificado a “la Administrada” el 2 de agosto de 2024 igualmente mediante casilla electrónica, tal como **consta en la Correspondencia-Cargo 12771-2024/SBN-GG-UTD Acuse de recibo** (folio 295), por lo cual, queda acreditado en autos la confirmación de la recepción;
- En ese orden de ideas, la “Resolución cuestionada”, fue válidamente notificado a las 17:02:28 horas del 2 de agosto de 2024, en la casilla electrónica habilitada por el administrado **ASOCIACION DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, identificado con documento 20602583687, tal como consta en el acuse de recibo (folio 295) dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 10.1 del artículo 10 del “Reglamento de notificación electrónica”, el cual establece: “(...) 10.1 La notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria (...)”. En ese sentido, la referida constancia de notificación vía casilla electrónica cumple con lo establecido en el artículo 9 del “Reglamento de notificación electrónica” en concordancia con el numeral 20.4 del “TUO de la LPAG”. Por lo tanto, debe desestimarse el argumento de “la Administrada”;
- Se advierte además, que “la Administrada” ejerció su derecho de contradicción⁴, conforme a lo señalado en el numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de la LPAG” dentro del plazo legal para la interposición de un recurso administrativo; por lo tanto, queda demostrado que tomó conocimiento de la Resolución 0930-2024/SBN-DGPE-SDDI;

2.16. Que, por lo expuesto, no existe causal de nulidad establecida en los incisos 1 y 2 del artículo 10 del “TUO de la LPAG”, que constituya un vicio en la omisión de los requisitos de validez en la notificación por casilla electrónica, objeto de impugnación, sino por el contrario se ha

⁴ El administrado frente a todo acto administrativo puede o no, ejercer libremente su derecho a contradicción en la vía administrativa correspondiente. Ello implica la posibilidad material de cuestionar alguna decisión de la entidad emitida de manera tal que afecte un interés directo, legítimo, personal, actual y debidamente probado por parte del administrado.



actuado con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

II. **CONCLUSIÓN**

- 2.1. Por las razones antes expuestas, **DECLARAR INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACION DE VIVIENDA NUEVA TALARA II**, representada por la presidenta Zorina Ceciclia Farías Vivela, contra la notificación de la Resolución 0930-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2024, conforme a los argumentos expuestos en el presente documento, dándose por agotada la vía administrativa.
- 2.2. **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.
- 2.3. **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