



RESOLUCIÓN Nº

0014-2025/SBN-DGPE

San Isidro, 30 de enero de 2025

VISTO:

El **Expediente 776-2022/SBNSDDI**, que contiene el **RECURSO DE APELACIÓN** presentado por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, contra la Resolución 0659-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, que desestimó el recurso de reconsideración contra la Resolución 0230-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2024 que declaró la caducidad del proceso contractual y concluido el procedimiento de venta directa respecto del predio de 407,00 m² ubicado en el Sector 2, Grupo 15, manzana M, lote 1, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida P03218384 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima y con CUS 32628 (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^o y 51^o del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN³ (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, la “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

³ Aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2021. 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: 0786497W09

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 01912-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, (en adelante “la Administrada”) en contra de la Resolución 0659-2024/SBN-DGPE-SDDI de 12 de junio del 2024 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 678], que desestima el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la Resolución 0230-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo del 2024 (en adelante “la Resolución”); asimismo, remitió el Expediente 776-2022/SBNSDDI, que consta de IV Tomo con 716 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 12 de julio de 2024 [(S.I.19708-2024), folio 713], “la Administrada” señala interponer recurso de apelación contra la “Resolución impugnada”, señalando en el petitorio que se subsana el recurso de apelación y solicita se conceda un plazo ampliatorio para cumplir con el financiamiento de la venta directa de “el predio”, bajo lo siguientes argumentos:

5.1. Respecto del Oficio 05192-2023/SBN-DGPE-SDDI de 20 de noviembre de 2023, con el cual se le comunica sobre la forma de adquisición y el plazo para acogerse al financiamiento financiero, refiere que si fue su intención acogerse al financiamiento mediante entidad financiera, sin embargo, por el trámite burocrático no ha logrado terminar la aprobación del crédito financiero para cumplir con el 20% del depósito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

5.2 Señala que si bien existe normatividad sobre los plazos para compraventa directa, refiere que debe aplicarse los principios de la administración pública, como el principio de razonabilidad en materia de decisiones administrativas, el principio de legalidad y el ejercicio de la competencia en sede administrativa cuya interpretación resulta de utilidad práctica debido a que el análisis de razonabilidad se aplica siempre que nos encontremos ante actuación administrativa que sea emitida dentro de las facultades que se la hayan atribuido a una entidad de la administración pública;

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la administrada”; una vez superada dicha calificación, corresponderá emitir pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y las cuestiones de fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada;

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

7.1 El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁴(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;

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 21 de julio de 2022 [(S.I. 19357-2022), foja 1], “la Administrada” solicitó la venta directa de “el predio” por causal de posesión prescrita en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; asimismo, interpone con la S.I. 09010-2024 interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución” que declara la caducidad del proceso contractual y concluido el procedimiento de venta directa, el cual fue desestimado mediante la “Resolución impugnada”; 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, del documento Correspondencia – Cargo 10115-2024/SBN-GG-UTD (folio 712), se verifica que “la Administrada” dió acuse de recibo a la Notificación 1646-2024/SBN-GG-UTD que contiene la “Resolución impugnada”, por lo tanto, el plazo venció el 12 de julio de 2024. En ese sentido, presentó su recurso de apelación dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

7.7 En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140° y 221° del “TUO de la LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de 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 considerando anterior, 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;

9. Que, asimismo, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “la administrada”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento”, a fin de garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 7) ⁵ del artículo 86, numeral 120.1) del artículo 120° del “TUO de LGPA”. De este modo, de la revisión de

⁵ Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos:

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las esenciales. 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: 0786497W09

autos se advierte que la “SDDI no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la oportunidad de “la Administrada” de realizar los actos procedimentales previstos en el procedimiento de venta directa por causal establecida en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” dentro del plazo otorgado por la autoridad administrativa, así como, determinar las consecuencias de la omisión de dichos actos.

Respecto de la descripción de los hechos

10. Que, mediante escrito presentado el 21 de julio de 2022 [(S.I. 19357-2022), foja 1], “la Administrada” solicitó la venta directa de “el predio” por causal de posesión prescrita en el numeral 3) del artículo 222 de “el Reglamento”;

11. Que, mediante la Resolución 0629-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2023 (fojas 488), se aprobó la desafectación administrativa de “el predio” por haber perdido la naturaleza o condición apropiada para prestar el servicio público y el presente procedimiento de venta directa fue calificado como viable;

12. Que, con la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023, se dispuso, entre otros, lo siguiente: **i)** aprobar la venta directa de “el predio” por causal establecida en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” a favor de “la Administrada”, **ii)** establecer el valor comercial de US\$ 192 164.46 (Ciento noventa y dos mil ciento sesenta y cuatro y 46/100 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; y, **iii)** si “la Administrada” opta por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la resolución; sin embargo, de no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el Artículo 201° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1) del artículo 72 y el artículo 73 del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”⁶, (en adelante “la Directiva”), mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento. Cabe precisar que, dicha resolución fue notificada a “la Administrada” el 14 de noviembre de 2023, conforme se verifica del documento Correspondencia-Cargo 05667-2023/SBN-GG-UTD (folio 594);

13. Que, aunado a ello, mediante el Oficio 05192-2023/SBN-DGPE-SDDI de 20 de noviembre de 2023, notificado a través de la casilla electrónica el 27 de noviembre de 2023, se comunicó a “la Administrada” que el procedimiento se encuentra en la etapa del pago del precio del valor indicado en la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI, dentro del plazo previsto en “la Directiva” y la fecha de notificación de la referida resolución;

14. Que, la “Administrada” contaba con plazo para acogerse a modalidad de pago por financiamiento bancario hasta el 28 de noviembre de 2023; y, de ser el caso, para la cancelación integral del valor comercial de “el predio” hasta el 5 de diciembre de 2023;

15. Que, “la Administrada” mediante los escritos presentado a esta Superintendencia el 27 y 28 de noviembre del 2023 [(S.I. 32669-2023 y 32730-2023), fojas 604 y 607 respectivamente)], solicitó un plazo ampliatorio para acogerse al pago por financiamiento bancario; en atención a ello, mediante Oficio 05367-2023/SBNDGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2023 [(en adelante “el Oficio”), fojas 635)], notificado el 11 de diciembre de 2023 según Correspondencia-Cargo 07372-2023/SBN-GG-UTD (foja 656), se le comunica que de “el Reglamento” y “la Directiva” no se advierte regulación legal expresa respecto a la solicitud de ampliación de plazo solicitado; sin perjuicio de ello, se aplicó supletoriamente⁷ el numeral 147.2⁸ y 147.3⁹ del artículo 147° del “TUO de la LPAG”, otorgando un plazo de tres (3) días hábiles desde la notificación del referido oficio para que cumpla con sustentar, acreditar y/o justificar adecuadamente que el plazo otorgado no ha sido perjudicado por causa imputable a “la administrada”, bajo apercibimiento de no aceptar la solicitud de ampliación de plazo. Sin embargo, “la Administrada” no presentó escrito alguno para subsanar la observación contenida en “el Oficio”;

16. Que, mediante el Memorándum 00532-2023/SBN-OAF-UF del 6 de diciembre del 2023 (foja 648), la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia informó que “la Administrada” no cancelado el valor comercial del predio cuyo plazo venció el 5 de diciembre de 2023;

17. Que, mediante “la Resolución” se resolvió no aceptar la ampliación de plazo para el acogimiento de pago mediante financiamiento bancario solicitada por “la Administrada”; se declara la caducidad del proceso contractual; y concluido el procedimiento de venta directa;

18. Que, con escrito presentado el 5 de abril de 2024 (S.I. 09010-2024) “la Administrada” interpone recurso de reconsideración en contra de “la Resolución” solicitando que se le conceda un plazo ampliatorio para cumplir con el financiamiento de la venta directa de “el predio”;

19. Que, la “SDDI” a través de la “Resolución impugnada” desestimó el recurso de reconsideración presentado por “la Administrada”, toda vez que no cumple uno de los requisitos exigidos en el artículo 219¹⁰ del “TUO de la LPAG”, al no haberse presentado nueva prueba, a pesar de haberse requerido mediante el Oficio 01729-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2024 (fojas 700);

Respecto del procedimiento administrativo de compraventa directa

20. 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

⁷ Sexta Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”:

En caso de vacío de la normativa del SNBE, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo y, en su defecto, las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas.

⁸ Artículo 147. Plazos improrrogables: (...) 147.2 La autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios, respectivamente.

⁹ 147.3 La prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros.

¹⁰ Artículo 219.- Recurso de reconsideración

El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación.

“el Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales”(“la Directiva”);

21. Que, el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, establece como causal para la compraventa directa la posesión colindada cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 29618¹¹, que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades;

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

23. Que, el artículo numeral 200.2) del artículo 200° de “el Reglamento” establece respecto de actos de disposición a favor de terceros que, la resolución aprobatoria debe indicar el valor del predio, el valor de la contraprestación, plazo y forma de pago y otras obligaciones que correspondan según el tipo de acto;

Respecto de la oportunidad y consecuencias del incumplimiento del pago

24. Que, numeral 229.1) del artículo 229 de “el Reglamento”, en concordancia con el numeral 6.20.1) de “la Directiva” establece que el precio de compraventa debe ser pagado íntegramente dentro de los quince (15) días de notificada la resolución que aprueba la compraventa, luego de lo cual se otorga el respectivo contrato, que se eleva a escritura pública y se inscribe en el Registro de Predios a costo del comprador. Asimismo, conforme lo señala el numeral 229.2 de “la Resolución” y numeral 6.20.2) de “la Directiva”, el administrado que desea cancelar el precio de venta mediante financiamiento financiero bancario, debe comunicarlo a la entidad vendedora en el plazo de diez (10) días de notificada la misma resolución, adjuntando carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito a financiar el pago del precio de venta, así como copia de vócher de depósito o cheque de gerencia no negociable a favor de la entidad vendedora, por el 20% del precio de venta como mínimo, luego de lo cual se puede otorgar la minuta de compraventa;

25. Que, numeral 6.21.2) de “la Directiva” señala que en el caso que el solicitante no haya cumplido con pagar la contraprestación, la “SBN procederá con emitir resolución administrativa que declara la caducidad del proceso contractual, disponiendo la conclusión del procedimiento, o de ser el caso la resolución del contrato y devolución del predio;

26. Que, el numeral 147.1) del artículo 147° de la “TUO de la LPAG” señala que los plazos **fijados por norma expresa son improrrogables**, salvo disposición habilitante en contrario. Sin embargo, la autoridad competente **puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados** o funcionarios, respectivamente conforme lo prevee el numeral 147.2) del citado artículo. Además, el numeral 147.3) del referido artículo señala que la prórroga es concedida por única vez mediante

decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros; (el resaltado es nuestro)

27. Que, el artículo 151° de “TUO de LGPA” establece que el **plazo vence el último momento del día hábil fijado**, o anticipadamente, si antes de esa fecha son cumplidas las actuaciones para las que fuera establecido; (el resaltado es nuestro)

Respecto del caso en concreto

28. Que, corresponde que la autoridad administrativa realice una adecuada valoración de los argumentos y medios probatorios presentados por “la Administrada” presentados dentro del plazo y emitir un pronunciamiento motivado, de modo que, de determinarse que el solicitante no cumplió con todos los requisitos y plazos establecidos en el marco normativo que lo sustenta, corresponde en el presente caso la declaración de caducidad del proceso contractual y la conclusión del procedimiento o de ser el caso la resolución contractual;

29. Que, en el presente caso, con la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023, se otorga la venta de “el predio” a favor de “la Administrada” y con la cual se informa la obligación de realizar el pago del valor de venta dentro del plazo legal, la misma que fue debidamente notificada conforme se detalló en el considerando décimo segundo de la presente resolución;

30. Que, se debe recordar que el numeral 188.1)¹² artículo 188 de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 6.3) de “la Directiva”, se establece al acto del pago de los actos de disposición como una de las etapas del procedimiento para el otorgamiento de actos de disposición efectuados de forma directa. Por lo tanto, la “SDDI” hizo de conocimiento de dicha etapa a “la Administrada” mediante el Oficio 05192-2023/SBN-DGPE-SDDI”, el cual fue debidamente notificado según se detalló en el décimo tercer considerando, cual se verifica que sí tuvo conocimiento oportuno de las obligaciones propias del presente procedimiento;

31. Que, no obstante, “la Administrada” a través de las S.I. 32669-2023 y 32730-2023, solicitó la ampliación del plazo para acogerse a la modalidad del pago por financiamiento bancario de la venta directa de “el predio”; en relación a ello, debe precisarse que, tanto “el Reglamento” y “la Directiva” no se encuentra regulada la figura de la ampliación del plazo en la etapa de pago de actos de disposición conforme se describió en los considerandos vigésimo cuarto y vigésimo quinto de la presente resolución. Sin perjuicio de ello, en aplicación de los numerales 147.2) y 147.3) del artículo 147 del “TUO de la LPAG”, la “SDDI” con el Oficio 05367-2023/SBN-DGPE-SDDI le otorgó el plazo de tres (3) días a fin de que sustente y acredite su pedido; no obstante, “la Administrada” no presentó documentación alguna. Por lo tanto, en aplicación del marco normativo vigente, a través de “la Resolución” se decidió no aceptar el pedido de ampliación de plazo para el acogimiento de pago mediante

¹² Artículo 188.- Etapas del procedimiento para el otorgamiento de actos de disposición efectuados de forma directa

188.1 El procedimiento correspondiente a los actos de disposición que se efectúan de forma directa sobre predios estatales, iniciado a solicitud de parte, tiene las etapas siguientes:

1. Evaluación formal de la solicitud
2. Calificación sustantiva de la solicitud
3. Inspección del predio
4. Conformidad del titular de la entidad
5. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud
6. Tasación de predios en los actos de disposición
7. Opinión técnica del ente rector del SNBE
8. Informe técnico legal que sustenta la Resolución en los actos de disposición
9. Resolución en los actos de disposición
- 10. Pago en los actos de disposición**
11. Contrato en los actos de disposición
12. Inscripción registral de los actos de disposición
13. Liquidación y distribución de ingresos en los actos de disposición

financiamiento bancario; declarar la caducidad del proceso contractual; y concluido el procedimiento;

32. Que, “la Administrada” interpone recurso de reconsideración (S.I. 09010-2024) en contra de “la Resolución”, sin haber presentado nueva prueba, por lo que a pesar que la “SDDI” le solicitó mediante el Oficio 01726-2024/SBN-DGPE-SDDI que cumpla con adjuntar dicho requisito, “la Administrada” mediante la S.I. 13682-2024 y 13684-2025 no adjunta lo solicitado. Por lo tanto, dentro del plazo de quince (15) días de interpuesto, conforme al “TUO de la LPAG”, a través de la “Resolución impugnada” se declara infundada dicho recurso;

33. Que, es conveniente dejar en claro que de conformidad al artículo 219° del “TUO de la LPAG”, el objeto de la **reconsideración es que la autoridad que emitió el acto administrativo** corrija éste siempre que, existan algún hecho nuevo vinculado directamente con alguno de los argumentos que sustentan la resolución que desestima su solicitud. Asimismo, es necesario precisar que, conforme al artículo 1° de “TUO de LGPA” el acto administrativo” constituyen *declaraciones de las entidades, en el marco de normas del derecho público, destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.*

34. Que, de lo expuesto, se ha acreditado que en el presente procedimiento se ha dado cumplimiento a las etapas y plazos establecidos en “el Reglamento”, “la Directiva” y “TUO de LPAG” de modo que, **no se ha advertido la vulneración, desconocimiento o lesión a un derecho o interés legítimo de “la administrada”; y se ha respetado el principio del debido procedimiento¹³ y el principio de legalidad¹⁴**; en tal sentido, corresponde **declararse infundada el recurso de apelación en contra de la “Resolución impugnada” e improcedente la solicitud de ampliación de plazo para cumplir con el financiamiento de la venta directa;**

De los argumentos de “la administrada”

35. Que, sin perjuicio de lo expuesto en los considerandos precedentes, conviene pronunciarse respecto de los argumentos vertidos en el recurso de apelación por “la administrada” que cuestionan la “Resolución impugnada”:

36. Que, **respecto del primer argumento:** “la Administrada” señala que su intención fue acogerse al financiamiento mediante entidad financiera; sin embargo, por el trámite burocrático no ha logrado terminar la aprobación del crédito financiero para cumplir con el veinte (20) % del depósito a favor de la “SBN”. Se debe precisar que, dicho argumento no desvirtúa la “Resolución impugnada”, toda vez que no sustenta que hubo diferente interpretación de las pruebas producidas ni se se trata de cuestiones de puro derecho;

37. Que, **respecto del segundo argumento:** señala que si bien existe normatividad sobre los plazos para compraventa directa, refiere que debe aplicarse los principios de la administración pública como el principio de razonabilidad en las decisiones administrativas, el principio de legalidad y al ejercicio de la competencia en sede administrativa;

¹³ Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1.2. Principio del debido procedimiento. -

Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten

¹⁴ Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1.1 Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades

38. Que, el principio de razonabilidad previsto en el numeral 1.4) del 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;

39. Que, revisada la “Resolución impugnada”, así como “la Resolución” no se evidencia la vulneración al principio de razonabilidad, toda vez que la “SDDI” actuó de acuerdo al numeral 6.20.2) y 6.21.2) de “la Directiva”, y numerales 229.1) y 229.2) del artículo 229 de “el Reglamento”, debido que la obligación del pago del precio de “el predio” esta sujeto a un plazo establecido en la normativa mencionada, siendo que no existe otro marco normativo que permita a la autoridad administrativa aplicar plazos distintos para el presente caso;

40. Que, sin perjuicio de lo mencionado, se debe agregar que, mediante el Oficio 02481-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de junio de 2023, la “SDDI” en aplicación de lo prescrito en el artículo 196° de “el Reglamento” y el numeral 6.12.6) de “la Directiva”, hizo de conocimiento a “la Administrada” el valor comercial de “el predio” determinado con la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de la cual mostró conformidad según se verifica de la S.I. 14545-2023 y S.I. 15069-2023, presentadas el 7 y 12 de junio del 2023, respectivamente. Por lo tanto, “la Administrada” sí tuvo conocimiento oportuno del valor de “el predio”, y hasta la fecha de notificación de la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI (14 de noviembre de 2023) con el cual se requirió el pago, contaba con el plazo aproximado de cinco (5) meses para gestionar ante la entidad bancaria el financiamiento requerido;

41. Que, es necesario dejar constancia que, el administrado que acuda a la administración pública, deberá contar con diligencia a fin de prever acciones para el cumplimiento de obligaciones propias del procedimiento que inicia ante la autoridad administrativa; de modo que, el administrado no debe trasladar dicha diligencia a la administración, sobre todo si los plazos establecidos que son fijados por norma expresa, son improrrogables en cada procedimiento conforme lo establece el numeral 147.1) del artículo 147° de la “TUO de la LPAG”;

42. Que, asimismo, por el principio de legalidad, establecido en el “TUO de la LPAG”, se debe entender que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales; en ese sentido, queda desvirtuado el segundo argumento.

43. Que, en ese orden de ideas, debe **declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada”**; dándose por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio de ello, “la Administrada” pueda presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo previsto, en “el Reglamento”, “la Directiva”, 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 **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, contra la Resolución 0659-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, que desestimó el recurso de reconsideración contra la Resolución 0230-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 0659-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

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° 00052-2025/SBN-DGPE

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

DE : **ANGELA BOLAÑOS MADUEÑO**
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 0659-2024/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 19708-2024
b) Memorándum 01912-2024/SBN-DGPE-SDDI
c) Expediente 776-2022/SBNSDDI

FECHA : 29 de enero de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, interpone **RECURSO DE APELACIÓN** contra la Resolución 0659-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, que desestimó el recurso de reconsideración contra la Resolución 0230-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2024 que declaró la caducidad del proceso contractual y concluido el procedimiento de venta directa respecto del predio de 407,00 m² ubicado en el Sector 2, Grupo 15, manzana M, lote 1, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida P03218384 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima y con CUS 32628 (en adelante, “el predio”).

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2. De acuerdo con lo previsto por los artículos 50^o y 51^o del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN³ (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, la “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.
- 1.3. Corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, la “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos

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.

³ Aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, publicado en el diario oficial El Peruano el 28 de setiembre de 2022.



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. A través del Memorándum 01912-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, (en adelante “la Administrada”) en contra de la Resolución 0659-2024/SBN-DGPE-SDDI de 12 de junio del 2024 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 678], que desestima el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la Resolución 0230-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo del 2024 (en adelante “la Resolución”); asimismo, remitió el Expediente 776-2022/SBNSDDI, que consta de IV Tomo con 716 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

II. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1. Mediante escrito de apelación presentado el 12 de julio de 2024 [(S.I. 19708-2024), folio 713], “la Administrada” señala interponer recurso de apelación contra la “Resolución impugnada”, señalando en el petitorio que se subsana el recurso de apelación y solicita se conceda un plazo ampliatorio para cumplir con el financiamiento de la venta directa de “el predio”, bajo lo siguientes argumentos:

- 2.1.1. Respecto del Oficio 05192-2023/SBN-DGPE-SDDI de 20 de noviembre de 2023, con el cual se le comunica sobre la forma de adquisición y el plazo para acogerse al financiamiento financiero, refiere que si fue su intención acogerse al financiamiento mediante entidad financiera, sin embargo, por el trámite burocrático no ha logrado terminar la aprobación del crédito financiero para cumplir con el 20% del depósito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

- 2.1.2. Señala que si bien existe normatividad sobre los plazos para compraventa directa, refiere que debe aplicarse los principios de la administración pública, como el principio de razonabilidad en materia de decisiones administrativas, el principio de legalidad y el ejercicio de la competencia en sede administrativa cuya interpretación resulta de utilidad práctica debido a que el análisis de razonabilidad se aplica siempre que nos encontremos ante actuación administrativa que sea emitida dentro de las facultades que se le hayan atribuido a una entidad de la administración pública;

- 2.2. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la administrada”; una vez superada dicha calificación, corresponderá emitir pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y las cuestiones de fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada.

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

- 2.3.1. El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁴(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;

- 2.3.2. 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;

⁴ Aprobado por el Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.



Legitimidad

- 2.3.3.** 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;
- 2.3.4.** Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 21 de julio de 2022 [(S.I. 19357-2022), foja 1], “la Administrada” solicitó la venta directa de “el predio” por causal de posesión prescrita en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; asimismo, interpone con la S.I. 09010-2024 inteporne recurso de reconsideración contra “la Resolución” que declara la caducidad del proceso contractual y concluído el procedimiento de venta directa, el cual fue desestimado mediante la “Resolución impugnada”; por lo que, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado;

Plazo

- 2.3.5.** 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;
- 2.3.6.** Se debe precisar que, del documento Correspondencia – Cargo 10115-2024/SBN-GG-UTD (folio 712), se verifica que “la Administrada” dió acuse de recibo a la Notificación 1646-2024/SBN-GG-UTD que contiene la “Resolución impugnada”, por lo tanto, el plazo venció el 12 de julio de 2024. En ese sentido, presentó su recurso de apelación dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;
- 2.3.7.** En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140° y 221° del “TUO de la LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo descrito y al numeral 218.2) del artículo 218° del “TUO de la LPAG”;
- 2.4.** Que, de lo expuesto en el considerando anterior, 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.
- 2.5.** Que, asimismo, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “la administrada”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento”, a fin de garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 7) 5 del artículo 86, numeral 120.1) del artículo 120° del “TUO de LGPA”. De este modo, de la revisión de autos se advierte que la “SDDI no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar la oportunidad de “la Administrada” de realizar los actos procedimentales previstos en el procedimiento de venta directa por causal establecida en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” dentro del plazo otorgado por la autoridad administrativa, así como, determinar las consecuencias de la omisión de dichos actos.

⁵ Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos:

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las esenciales para garantizar el respeto a los derechos de los administrados o para propiciar certeza en las actuaciones.



Respecto de la descripción de los hechos

- 2.6.** Que, mediante escrito presentado el 21 de julio de 2022 [(S.I. 19357-2022), foja 1], “la Administrada” solicitó la venta directa de “el predio” por causal de posesión prescrita en el numeral 3) del artículo 222 de “el Reglamento”.
- 2.7.** Que, mediante la Resolución 0629-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2023 (fojas 488), se aprobó la desafectación administrativa de “el predio” por haber perdido la naturaleza o condición apropiada para prestar el servicio público y el presente procedimiento de venta directa fue calificado como viable.
- 2.8.** Que, con la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023, se dispuso, entre otros, lo siguiente: i) aprobar la venta directa de “el predio” por causal establecida en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” a favor de “la Administrada”, ii) establecer el valor comercial de US\$ 192 164.46 (Ciento noventa y dos mil ciento sesenta y cuatro y 46/100 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; y, iii) si “la Administrada” opta por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la resolución; sin embargo, de no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el Artículo 201° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1) del artículo 72 y el artículo 73 del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”⁶, (en adelante “la Directiva”), mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento. Cabe precisar que, dicha resolución fue notificada a “la Administrada” el 14 de noviembre de 2023, conforme se verifica del documento Correspondencia-Cargo 05667-2023/SBN-GG-UTD (folio 594).
- 2.9.** Que, aunado a ello, mediante el Oficio 05192-2023/SBN-DGPE-SDDI de 20 de noviembre de 2023, notificado a través de la casilla electrónica el 27 de noviembre de 2023, se comunicó a “la Administrada” que el procedimiento se encuentra en la etapa del pago del precio del valor indicado en la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI, dentro del plazo previsto en “la Directiva” y la fecha de notificación de la referida resolución.
- 2.10.** Que, la “Administrada” contaba con plazo para acogerse a modalidad de pago por financiamiento bancario hasta el 28 de noviembre de 2023; y, de ser el caso, para la cancelación integral del valor comercial de “el predio” hasta el 5 de diciembre de 2023.
- 2.11.** Que, “la Administrada” mediante los escritos presentado a esta Superintendencia el 27 y 28 de noviembre del 2023 [(S.I. 32669-2023 y 32730-2023), fojas 604 y 607 respectivamente)], solicitó un plazo ampliatorio para acogerse al pago por financiamiento bancario; en atención a ello, mediante Oficio 05367-2023/SBNDGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2023 [(en adelante “el Oficio”), fojas 635)], notificado el 11 de diciembre de 2023 según Correspondencia-Cargo 07372-2023/SBN-GG-UTD (foja 656), se le comunica que de “el Reglamento” y “la Directiva” no se advierte regulación legal expresa respecto a la solicitud de ampliación de plazo solicitado; sin perjuicio de ello, se aplicó supletoriamente⁷ el numeral 147.28 y 147.39 del artículo 147° del “TUO de la LPAG”, otorgando un plazo de tres (3) días hábiles desde la

⁶ Publicada el 5 de enero de 2022.

⁷ Sexta Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”:

En caso de vacío de la normativa del SNBE, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo y, en su defecto, las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas.

⁸ Artículo 147. Plazos improrrogables: (...) 147.2 La autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios, respectivamente.

⁹ 147.3 La prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros.



notificación del referido oficio para que cumpla con sustentar, acreditar y/o justificar adecuadamente que el plazo otorgado no ha sido perjudicado por causa imputable a “la administrada”, bajo apercibimiento de no aceptar la solicitud de ampliación de plazo. Sin embargo, “la Administrada” no presentó escrito alguno para subsanar la observación contenida en “el Oficio”.

- 2.12.** Que, mediante el Memorándum 00532-2023/SBN-OAF-UF del 6 de diciembre del 2023 (foja 648), la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia informó que “la Administrada” no cancelado el valor comercial del predio cuyo plazo venció el 5 de diciembre de 2023.
- 2.13.** Que, mediante “la Resolución” se resolvió no aceptar la ampliación de plazo para el acogimiento de pago mediante financiamiento bancario solicitada por “la Administrada”; se declara la caducidad del proceso contractual; y concluido el procedimiento de venta directa.
- 2.14.** Que, con escrito presentado el 5 de abril de 2024 (S.I. 09010-2024) “la Administrada” interpone recurso de reconsideración en contra de “la Resolución” solicitando que se le conceda un plazo ampliatorio para cumplir con el financiamiento de la venta directa de “el predio”.
- 2.15.** Que, la “SDDI” a través de la “Resolución impugnada” desestimó el recurso de reconsideración presentado por “la Administrada”, toda vez que no cumple uno de los requisitos exigidos en el artículo 21910 del “TUO de la LPAG”, al no haberse presentado nueva prueba, a pesar de haberse requerido mediante el Oficio 01729-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2024 (fojas 700).

Respecto del procedimiento de la compraventa directa

- 2.16.** 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”(“la Directiva”).
- 2.17.** Que, el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, establece como causal para la compraventa directa la posesión colindada cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley 2961811, que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 2.18.** Que, asimismo, respecto de la desafectación de predios de dominio público el numeral 92.1) del artículo 92° de “el Reglamento”, estableció que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho,

¹⁰ Artículo 219.- Recurso de reconsideración

El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación.

¹¹ Publicado en el diario oficial El Peruano 24 de noviembre de 2010.



previamente calificado como viable.

- 2.19. Que, el artículo numeral 200.2) del artículo 200° de “el Reglamento” establece respecto de actos de disposición a favor que terceros que, la resolución aprobatoria debe indicar el valor del predio, el valor de la contraprestación, plazo y forma de pago y otras obligaciones que correspondan según el tipo de acto.

Respecto de la oportunidad y consecuencias del incumplimiento del pago

- 2.20. Que, numeral 229.1) del artículo 229 de “el Reglamento”, en concordancia con el numeral 6.20.1) de “la Directiva” establece que el precio de compraventa debe ser pagado íntegramente dentro de los quince (15) días de notificada la resolución que aprueba la compraventa, luego de lo cual se otorga el respectivo contrato, que se eleva a escritura pública y se inscribe en el Registro de Predios a costo del comprador. Asimismo, conforme lo señala el numeral 229.2 de “la Resolución” y numeral 6.20.2) de “la Directiva”, el administrado que desea cancelar el precio de venta mediante financiamiento financiero bancario, debe comunicarlo a la entidad vendedora en el plazo de diez (10) días de notificada la misma resolución, adjuntando carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito a financiar el pago del precio de venta, así como copia de vóucher de depósito o cheque de gerencia no negociable a favor de la entidad vendedora, por el 20% del precio de venta como mínimo, luego de lo cual se puede otorgar la minuta de compraventa.
- 2.21. Que, numeral 6.21.2) de “la Directiva” señala que en el caso que el solicitante no haya cumplido con pagar la contraprestación, la “SBN procederá con emitir resolución administrativa que declara la caducidad del proceso contractual, disponiendo la conclusión del procedimiento, o de ser el caso la resolución del contrato y devolución del predio.
- 2.22. Que, el numeral 147.1) del artículo 147° de la “TUO de la LPAG” señala que los plazos **fijados por norma expresa son improrrogables**, salvo disposición habilitante en contrario. Sin embargo, la autoridad competente **puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados** o funcionarios, respectivamente conforme lo prevee el numeral 147.2) del citado artículo. Además, el numeral 147.3) del referido artículo señala que la prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros; (el resaltado es nuestro)
- 2.23. Que, el artículo 151° de “TUO de LGPA” establece que el **plazo vence el último momento del día hábil fijado**, o anticipadamente, si antes de esa fecha son cumplidas las actuaciones para las que fuera establecido; (el resaltado es nuestro)

Respecto del caso en concreto

- 2.24. Que, corresponde que la autoridad administrativa realice una adecuada valoración de los argumentos y medios probatorios presentados por “la Administrada” presentados dentro del plazo y emitir un pronunciamiento motivado, de modo que, de determinarse que el solicitante no cumplió con todos los requisitos y plazos establecidos en el marco normativo que lo sustenta, corresponde en el presente caso la declaración de caducidad del proceso contractual y la conclusión del procedimiento o de ser el caso la resolución contractual.
- 2.25. Que, en el presente caso, con la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2023, se otorga la venta de “el predio” a favor de “la Administrada” y con la cual se informa la obligación de realizar el pago del valor de venta dentro del plazo legal, la misma que fue debidamente notificada conforme se detalló en el considerando décimo segundo de la presente resolución.



- 2.26. Que, se debe recordar que el numeral 188.1) 12 artículo 188 de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 6.3) de “la Directiva”, se establece al acto del pago de los actos de disposición como una de las etapas del procedimiento para el otorgamiento de actos de disposición efectuados de forma directa. Por lo tanto, la “SDDI” hizo de conocimiento de dicha etapa a “la Administrada” mediante el Oficio 05192-2023/SBN-DGPE-SDDI”, el cual fue debidamente notificado según se detalló en el décimo tercer considerando, cual se verifica que sí tuvo conocimiento oportuno de las obligaciones propias del presente procedimiento.
- 2.27. Que, no obstante, “la Administrada” a través de las S.I. 32669-2023 y 32730-2023, solicitó la ampliación del plazo para acogerse a la modalidad del pago por financiamiento bancario de la venta directa de “el predio”; en relación a ello, debe precisarse que, tanto “el Reglamento” y “la Directiva” no se encuentra regulada la figura de la ampliación del plazo en la etapa de pago de actos de disposición conforme se describió en los considerandos vigésimo cuarto y vigésimo quinto de la presente resolución. Sin perjuicio de ello, en aplicación de los numerales 147.2) y 147.3) del artículo 147 del “TUO de la LPAG”, la “SDDI” con el Oficio 05367-2023/SBN-DGPE-SDDI le otorgó el plazo de tres (3) días a fin de que sustente y acredite su pedido; no obstante, “la Administrada” no presentó documentación alguna. Por lo tanto, en aplicación del marco normativo vigente, a través de “la Resolución” se decidió no aceptar el pedido de ampliación de plazo para el acogimiento de pago mediante financiamiento bancario; declarar la caducidad del proceso contractual; y concluido el procedimiento.
- 2.28. Que, “la Administrada” interpone recurso de reconsideración (S.I. 09010-2024) en contra de “la Resolución”, sin haber presentado nueva prueba, por lo que a pesar que la “SDDI” le solicitó mediante el Oficio 01726-2024/SBN-DGPE-SDDI que cumpla con adjuntar dicho requisito, “la Administrada” mediante la S.I. 13682-2024 y 13684-2025 no adjunta lo solicitado. Por lo tanto, dentro del plazo de quince (15) días de interpuesto, conforme al “TUO de la LPAG”, a través de la “Resolución impugnada” se declara infundada dicho recurso.
- 2.29. Que, es conveniente dejar en claro que de conformidad al artículo 219º del “TUO de la LPAG”, el objeto de la **reconsideración es que la autoridad que emitió el acto administrativo** corrija éste siempre que, existan algún hecho nuevo vinculado directamente con alguno de los argumentos que sustentan la resolución que desestima su solicitud. Asimismo, es necesario precisar que, conforme al artículo 1º de “TUO de LGPA” el acto administrativo” constituyen *declaraciones de las entidades, en el marco de normas del derecho público, destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.*
- 2.30. Que, de lo expuesto, se ha acreditado que en el presente procedimiento se ha dado cumplimiento a las etapas y plazos establecidos en “el Reglamento”, “la Directiva” y “TUO de LPAG” de modo que, **no se ha advertido la vulneración, desconocimiento o lesión a un derecho o interés legítimo de “la administrada”; y se ha respetado el principio del debido**

¹² Artículo 188.- Etapas del procedimiento para el otorgamiento de actos de disposición efectuados de forma directa

188.1 El procedimiento correspondiente a los actos de disposición que se efectúan de forma directa sobre predios estatales, iniciado a solicitud de parte, tiene las etapas siguientes:

1. Evaluación formal de la solicitud
2. Calificación sustantiva de la solicitud
3. Inspección del predio
4. Conformidad del titular de la entidad
5. Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud
6. Tasación de predios en los actos de disposición
7. Opinión técnica del ente rector del SNBE
8. Informe técnico legal que sustenta la Resolución en los actos de disposición
9. Resolución en los actos de disposición
10. Pago en los actos de disposición
11. Contrato en los actos de disposición
12. Inscripción registral de los actos de disposición
13. Liquidación y distribución de ingresos en los actos de disposición
14. Registro en el SINABIP de los actos de disposición



procedimiento¹³ y el principio de legalidad¹⁴; en tal sentido, corresponde **declararse infundada el recurso de apelación en contra de la “Resolución impugnada” e improcedente la solicitud de ampliación de plazo para cumplir con el financiamiento de la venta directa**;

De los argumentos de “la Administrada”

- 2.31.** Que, sin perjuicio de lo expuesto en los considerandos precedentes, conviene pronunciarse respecto de los argumentos vertidos en el recurso de apelación por “la administrada” que cuestionan la “Resolución impugnada”:
- 2.32.** Que, respecto del **primer argumento**: “la Administrada” señala que su intención fue acogerse al financiamiento mediante entidad financiera; sin embargo, por el trámite burocrático no ha logrado terminar la aprobación del crédito financiero para cumplir con el veinte (20) % del depósito a favor de la “SBN”. Se debe precisar que, dicho argumento no desvirtúa la “Resolución impugnada”, toda vez que no sustenta que hubo diferente interpretación de las pruebas producidas ni se se trata de cuestiones de puro derecho.
- 2.33.** Que, respecto del segundo argumento: señala que si bien existe normatividad sobre los plazos para compraventa directa, refiere que debe aplicarse los principios de la administración pública como el principio de razonabilidad en las decisiones administrativas, el principio de legalidad y al ejercicio de la competencia en sede administrativa.
- 2.34.** Que, el principio de razonabilidad previsto en el numeral 1.4) del 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.
- 2.35.** Que, revisada la “Resolución impugnada”, así como “la Resolución” no se evidencia la vulneración al principio de razonabilidad, toda vez que la “SDDI” actuó de acuerdo al numeral 6.20.2) y 6.21.2) de “la Directiva”, y numerales 229.1) y 229.2) del artículo 229 de “el Reglamento”, debido que la obligación del pago del precio de “el predio” esta sujeto a un plazo establecido en la normativa mencionada, siendo que no existe otro marco normativo que permita a la autoridad administrativa aplicar plazos distintos para el presente caso.
- 2.36.** Que, sin perjuicio de lo mencionado, se debe agregar que, mediante el Oficio 02481-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de junio de 2023, la “SDDI” en aplicación de lo prescrito en el artículo 196° de “el Reglamento” y el numeral 6.12.6) de “la Directiva”, hizo de conocimiento a “la Administrada” el valor comercial de “el predio” determinado con la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de la cual mostró conformidad según se verifica de la S.I. 14545-2023 y S.I. 15069-2023, presentadas el 7 y 12 de junio del 2023, respectivamente. Por lo tanto, “la Administrada” sí tuvo conocimiento oportuno del valor de “el predio”, y hasta la fecha de notificación de la Resolución 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI (14 de noviembre de 2023) con el cual se requirió el pago, contaba con el plazo aproximado de cinco (5) meses para gestionar ante la entidad bancaria el financiamiento requerido.

¹³ Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1.2. Principio del debido procedimiento.-

Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten

¹⁴ Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

1.1 Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar 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.



- 2.37. Que, es necesario dejar constancia que, el administrado que acuda a la administración pública, deberá contar con diligencia a fin de prever acciones para el cumplimiento de obligaciones propias del procedimiento que inicia ante la autoridad administrativa; de modo que, el administrado no debe trasladar dicha diligencia a la administración, sobre todo si los plazos establecidos que son fijados por norma expresa, son improrrogables en cada procedimiento conforme lo establece el numeral 147.1) del artículo 147° de la “TUO de la LPAG”.
- 2.38. Que, asimismo, por el principio de legalidad, establecido en el “TUO de la LPAG”, se debe entender que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales; en ese sentido, queda desvirtuado el segundo argumento.
- 2.39. Que, en ese orden de ideas, debe **declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada”**; dándose por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio de ello, “la Administrada” pueda presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión de la suscrita, corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, contra la Resolución 0659-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, que desestimó el recurso de reconsideración contra la Resolución 0230-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente informe, dándose por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Firmado por
Angela Bolaños Madueño
Especialista 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-ABM



BICENTENARIO
PERÚ
2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave:67U5041485

