



RESOLUCIÓN N°

San Isidro, 25 de febrero de 2025

0024-2025/SBN-DGPE

VISTO:

El **Expediente 1351-2023/SBNSDDI**, que contiene el **RECURSO DE APELACIÓN** presentado por **JUAN ROGGER ZAPATA OLIVOS**, contra la Resolución 0103-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2024, que resolvió declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 96,00 m² ubicado a inmediaciones de la manzana A de la Asociación Pro-Vivienda de Servidores Nuevos de Petroleos del Perú – Uno (APROVISER), 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución 0066-2022/SBN³ de 26 de setiembre de 2022, (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN;

3. Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de 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 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

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: Q926366375

4. Que, a través del Memorándum 00833-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por Juan Rogger Zapata Olivos, (en adelante “el Administrado”) en contra la Resolución 0103-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2024, que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 1351-2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo con 33 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado el 13 de marzo de 2024 [(S.I 06678-2024), folio 25], “el Administrado” cuestiona la Resolución 0103-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2024 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 20] y solicita que se revoque la referida resolución en todos sus extremos, bajo los siguientes argumentos:

5.1 Señala que, la “SDDI” determinó que “el predio” se encuentra en ámbito inscrito en una partida de titularidad de terceros “Asociación Pro-Vivienda de Servidores Nuevos de Petroleos del Perú – Uno (APROVISER)”;

sin embargo, alega que el Informe Preliminar 00135-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024, el cual contiene evaluación de la titularidad de “el predio”, se desprende por el contrario que, efectuada la consulta a la Base Única de predios del Estado-GeoCatastro, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida 11023138 del Registro de Predios de Sullana, constituido por la Ex Hacienda La Brea y Pariñas;

5.2. Asimismo, señala que respecto de la afirmación de que “el predio” se encuentre comprendido en el ámbito de la partida 11037661 del Registro de Predios de Sullana, constituido por una habilitación urbana bajo la titularidad de la Asociación Pro-Vivienda de Servidores Nuevos de Petroleos del Perú – Uno (APROVISER), alega que de la búsqueda realizada en SUNAT no existe registro de dicha razón social; por lo que, ratifica que “el predio” no se encuentra inscrito a favor de terceros; y,

5.3 Por lo tanto, refiere que al no tener certeza a quien le pertenece “el predio”, corresponde a la SBN evaluar su titularidad, teniendo en cuenta que el Informe Preliminar 00135-2024/SBN-DGPE-SDDI elaborado por profesional de la “SDDI” determinó que le pertenece al Estado Peruano;

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

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

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

⁴ 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”. 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: Q926366375

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 10 de octubre de 2023 [(Solicitud de ingreso 27549-2023, folio 1)] “el Administrado” solicitó la venta directa de “el predio”, por lo que se encuentra legitimado 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 Cabe precisar que, la “resolución impugnada” fue notificada el 22 de febrero de 2024, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 14 de marzo de 2024. En el presente caso, está demostrado en autos que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el 13 de marzo de 2024, es decir, dentro del plazo legal previsto.

8. Que, de lo expuesto en el séptimo considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “el Administrado” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso;

9. Que, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “el Administrado”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento y 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 LPAG”;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar si la resolución impugnada contraviene algunas de las etapas del procedimiento de venta directa solicitada por “el Administrado”.

Respecto de la descripción de los hechos

10. Que, mediante escrito presentado el 10 de octubre de 2023 [(Solicitud de ingreso 27549-2023, folio 1)], “el Administrado” solicitó la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal en la que sustenta su pedido;

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

11. Que, mediante el Informe Preliminar 00135-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024 (folio 14), se realiza el diagnóstico técnico de la solicitud de venta directa de “el predio”, según el cual, “el predio” se encuentra comprendido en uno de mayor extensión inscrito en la partida 11037661 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, a favor de la Asociación Pro-Vivienda de Servidores Nuevos de Petróleos del Perú – Uno (APROVISER);

12. Que, mediante Informe Brigada 00083-2024/SBN-DGPE-SDDI de 19 de febrero de 2024, se concluye que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado” al determinarse que titularidad de “el predio” es de terceros y la “SBN” no cuenta con competencia para evaluar o aprobar acto sobre el mismo;

13. Que, mediante la “Resolución impugnada” se resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa presentado por “el Administrado”;

Respecto de la normativa aplicable

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

15. Que, asimismo el numeral 188.1) del artículo 188° de “el Reglamento” establece que en los procedimientos correspondientes a los actos de disposición que se efectúan de forma directa sobre predios estatales, se contempla 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; y, 14) Registro en el SINABIP de los actos de disposición;

16. Que, el numeral 217.2 del artículo 217 del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo;

17. Que, los recursos impugnatorios, reconocidos en nuestra norma administrativa⁶ son los recursos de reconsideración y de apelación los mismos que deben ser presentados en el tiempo y forma señalados en la Ley;

18. Que, ello en concordancia, con lo reglamentado en el numeral 11.1 del artículo 11 del “TUO de la LPAG” que establece que: “*Los administrados plantean la nulidad de los actos*”

⁶ Artículo 218. Recursos administrativos

218.1 Los recursos administrativos son:

a) Recurso de reconsideración;

b) Recurso de apelación;

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos (...)". Reservando la potestad de la nulidad de oficio a la administración conforme le confiere el artículo 213⁷ del "TUO de la LPAG";

19. Que, asimismo respecto del agotamiento de la vía administrativa prevista en el artículo 228 de "el Reglamento", el numeral 228.1) determina que los actos administrativos que agotan la vía administrativa podrán ser impugnados ante el Poder Judicial mediante el proceso contencioso-administrativo a que se refiere el artículo 148⁸ de la Constitución Política del Estado;

Respecto del caso en concreto

20. Que, antes de evaluar el recurso de apelación presentado por "el Administrado", esta Dirección verificará en primer lugar si el procedimiento de venta directa seguido en el Expediente 1351-2023/SBNSDDI, incurre en causal de nulidad prevista en el artículo 10⁹ del "TUO de la LPAG";

21. Que, los incisos 1) y 2) del artículo 10 de "el TUO de la LPAG", disponen que son causales de nulidad del acto administrativo los vicios referidos a la contravención de la Constitución Política del Estado, las leyes y normas reglamentarias, así como el defecto u omisión de sus requisitos de validez; en ese sentido, una de las características que debe reunir el objeto o contenido del acto es la legalidad, según la cual, conforme a lo establecido en el numeral 1.1 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", 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;

22. Que, el artículo 190^o de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.7) de "la Directiva" señala en relación a la calificación sustantiva de la solicitud de venta directa, que con la documentación presentada por el solicitante, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio;

23. Que, al respecto, el numeral noveno de la "Resolución impugnada" señala que, la "SDDI" evaluó la documentación técnica presentada por "el Administrado", emitiendo el Informe Preliminar 00135-2024/SBN-DGPE-SDDI de 31 de enero de 2023 (fojas 11), en el cual concluyó que "el predio" se encuentra comprendido dentro de uno de mayor extensión inscrito a favor de la Asociación Provienda de Servidores Nuevos de Petróleos Del Perú – Uno (APROVISER), en la partida 11037661 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana;

24. Que, al respecto, de la revisión de Informe Preliminar 00135-2024/SBN-DGPE-SDDI, en el numeral 3.2 que evaluó la titularidad de "el predio" se advirtió que lo siguiente;

⁷ Artículo 213^o.- Nulidad de Oficio.

213.1 En cualquiera de los casos enumerados en el Artículo 10^o, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público.

⁸ Artículo 148 Acción contencioso-administrativa

Las resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso-administrativa.

⁹ Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.

2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.

3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.

24.1 En el literal a) se menciona que de la consulta a la Base Única de Predios del Estado-SBN, el Geo Catastro se ha verificado que “el predio” se encuentra graficamente comprendido en uno de mayor extensión identificado con CUS 45908, inscrito a favor del Estado en la partida 11023138 del Registro de Predios de Sullana, constituido por la Ex Hacienda La Brea y Pariñas;

24.2 En el literal b) se menciona que efectuada la consulta a la Base Gráfica Registral de SUNARP (Visor), se verifica que “el predio” se encuentra comprendido en el ámbito de la partida 11037661 del Registro de Predios de Sullana, constituido por una Habilitación Urbana ubicada frente a la avenida F, cuya información concuerda con el Certificado de Búsqueda Registral-Publicidad 4840983 expedido el 26 de agosto de 2022; asimismo, del Visor Sunarp se verifica que “el predio” se encontraría en el área libre de la habilitación urbana, de titularidad de la Asociación Pro-Vivienda de Servidores Nuevos de Petróleo del Perú-UNO (APROVISER), por haberlo adquirido de la entonces Empresa de Administración de Inmuebles del Perú-EMADIPERÚ , posteriormente denominada ENACE;

24.3 Sin embargo, concluye que “el predio” se encuentra en uno de mayor extensión inscrito en la partida 11037661 del Registro de Predios de Sullana a favor de la Asociación Pro-Vivienda de Servidores Nuevos de Petróleo del Perú-UNO (APROVISER), por lo que se encuentra en propiedad privada;

25. Que, de lo expuesto, se advierte que el Informe Preliminar 00135-2024/SBN-DGPE-SDDI asi como el Informe Brigada 00083-2024/SBN-DGPE-SDDI, si bien concluyen que “el predio” recae sobre propiedad de particulares, se ha omitido realizar un análisis que explique con claridad la vinculación o no entre la partida 11023138 del Registro de Predios de titularidad del Estado y la partida 11037661 del Registro de Predios de Sullana a favor de particulares; es decir, no se ha determinado que se trate de alguna duplicidad de partidas, superposición gráfica, identificación de partida independizada y la partida matriz por independización, u alguna otra situación;

26. Que, al respecto, el marco normativo exige la definición con claridad de la titularidad del predio solicitado; sin embargo, en el caso concreto se ha inobservado la debida aplicación de la disposición normativa del artículo 190° de “el Reglamento” y el numeral 6.7) de “la Directiva” que establece que debe determinarse la titularidad del predio estatal y su libre disponibilidad que permita continuar con la correcta evaluación del procedimiento de venta directa iniciado por “el Administrado”; lo cual no ha sido estimado en la “Resolución impugnada”, en consecuencia, queda en evidencia que se ha contravenido la etapa de calificación sustantiva, como una de las etapas del procedimiento de venta directa establecida en “el Reglamento”;

27. Que, conforme a lo expuesto, cada una de las actuaciones deben actuar con respeto a los principios que regulan el procedimiento administrativo, en cumplimiento de los requisitos de validez de los actos administrativos señalados en el artículo 3 del “TUO de la LPAG”, en concordancia con los numerales 1) y 2) del artículo 10 de la citada norma, que establece que son vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho: la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias, así como, el defecto o la omisión a alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto administrativo, a que se refiere el artículo 14 del “TUO de LPAG”;

28. Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 10 del “TUO de la LPAG” es causal de nulidad de pleno derecho los actos administrativos que contravienen la

constitución, las leyes o las normas reglamentarias. La nulidad será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dicto el acto el acto (artículo 11.2 del "TUO de LPAG");

29. Que, por lo antes expuesto, se advierte que al momento de la emisión de la "Resolución impugnada", se ha aplicado indebidamente el artículo 190° del "Reglamento", que prevé la calificación de toda solicitud verificar el derecho de propiedad del Estado o de ser el caso descartarla, así como la libre disponibilidad del predio solicitado, cuya evaluación negativa llevaría a la improcedencia de la solicitud; razón por la cual corresponde a esta Dirección declarar la nulidad de la referida resolución; debiéndose retrotraer el procedimiento administrativo de venta directa a la etapa de la calificación sustantiva;

30. Que, en ese orden de ideas, no corresponde pronunciarse sobre los argumentos del recurso de apelación interpuesto por "el Administrado" contra "la Resolución impugnada";

31. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es conveniente precisar que estamos ante manifiesta ilegalidad, al haber vulnerado el numeral 1 del artículo 10 del "TUO de la Ley N° 27444" y por haber inobservado el principio del debido procedimiento previsto en el numeral 1.2) del artículo IV del "TUO de la LPA". Por consecuencia, se advierte que la presente debe ser comunicada a la Secretaría Técnica de esta Superintendencia a fin de proceder con la calificación de supuestas responsabilidades en su emisión conforme lo establece el numeral 11.3¹⁰ del artículo 11 del "TUO de LPAG".

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 la **NULIDAD** de la Resolución 0103-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los motivos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 2°. – Disponer que el procedimiento administrativo seguido en el Expediente 1351-2023/SBNSDDI se retrotraiga a la etapa de calificación sustantiva, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

¹⁰ **Artículo 11.- Instancia competente para declarar la nulidad**

11.3 La resolución que declara la nulidad dispone, además, lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido, en los términos de la Ley N° 27444, artículo 190°. 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: Q926366375

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:
Q926366375

INFORME N° 00100-2025/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 0103-2024/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 06678-2024
b) Memorandum 00833-2024/SBN-DGPE-/SBN-DGPE-SDDI
c) Expediente 1351-2023/SBNSDDI

FECHA : 28 de febrero de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a) mediante el cual, **JUAN ROGGER ZAPATA OLIVOS**, interpone **RECURSO DE APELACIÓN** contra la Resolución 0103-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2024, que resolvió declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 96,00 m² ubicado a inmediaciones de la manzana A de la Asociación Pro-Vivienda de Servidores Nuevos de Petroleos del Perú – Uno (APROVISER), distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura (en adelante, “el predio”);

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

- 1.1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151¹ - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA² (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente;
- 1.2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50º y 51º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución 0066-2022/SBN³ de 26 de setiembre de 2022, (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN;
- 1.3. 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

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

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

³ Publicado en el diario oficial El Peruano el 28 de setiembre de 2022.

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 00833-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por Juan Rogger Zapata Olivos, (en adelante “el Administrado”) en contra la Resolución 0103-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2024, que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 1351-2023/SBNSDDI, que consta de I Tomo con 33 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

II. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1. Que, mediante escrito de apelación presentado el 13 de marzo de 2024 [(S.I 06678-2024), folio 25], “el Administrado” cuestiona la Resolución 0103-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2024 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 20] y solicita que se revoque la referida resolución en todos sus extremos, bajo los siguientes argumentos:

- 2.1.1 Señala que, la “SDDI” determinó que “el predio” se encuentra en ámbito inscrito en una partida de titularidad de terceros “Asociación Pro-Vivienda de Servidores Nuevos de Petroleos del Perú – Uno (APROVISER)”;
- sin embargo, alega que el Informe Preliminar 00135-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024, el cual contiene evaluación de la titularidad de “el predio”, se desprende por el contrario que, efectuada la consulta a la Base Única de predios del Estado- GeoCatastro, se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida 11023138 del Registro de Predios de Sullana, constituido por la Ex Hacienda La Brea y Pariñas;

- 2.1.2. Asimismo, señala que respecto de la afirmación de que “el predio” se encuentre comprendido en el ámbito de la partida 11037661 del Registro de Predios de Sullana, constituido por una habilitación urbana bajo la titularidad de la Asociación Pro-Vivienda de Servidores Nuevos de Petroleos del Perú – Uno (APROVISER), alega que de la búsqueda realizada en SUNAT no existe registro de dicha razón social; por lo que, ratifica que “el predio” no se encuentra inscrito a favor de terceros; y,

- 2.1.3 Por lo tanto, refiere que al no tener certeza a quien le pertenece “el predio”, corresponde a la SBN evaluar su titularidad, teniendo en cuenta que el Informe Preliminar 00135-2024/SBN-DGPE-SDDI elaborado por profesional de la “SDDI” determinó que le pertenece al Estado Peruano;

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

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

- 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

⁴ 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

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;

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 10 de octubre de 2023 [(Solicitud de ingreso 27549-2023, folio 1)] “el Administrado” solicitó la venta directa de “el predio”, por lo que se encuentra legitimado 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 Cabe precisar que, la “resolución impugnada” fue notificada el 22 de febrero de 2024, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 14 de marzo de 2024. En el presente caso, está demostrado en autos que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el 13 de marzo de 2024, es decir, dentro del plazo legal previsto.

2.4. Que, de lo expuesto en el numeral anterior del presente informe, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “el Administrado” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

2.5. Que, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “el Administrado”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento y 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 LPAG”;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar si la resolución impugnada contraviene algunas de las etapas del procedimiento de venta directa solicitada por “el Administrado”.

Descripción de los hechos

2.6. Que, mediante escrito presentado el 10 de octubre de 2023 [(Solicitud de ingreso 27549-2023, folio 1)], “el Administrado” solicitó la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal en la que sustenta su pedido;

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

- 2.7. Que, mediante el Informe Preliminar 00135-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2024 (folio 14), se realiza el diagnóstico técnico de la solicitud de venta directa de “el predio”, según el cual, “el predio” se encuentra comprendido en uno de mayor extensión inscrito en la partida 11037661 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, a favor de la Asociación Pro-Vivienda de Servidores Nuevos de Petróleos del Perú – Uno (APROVISER);
- 2.8. Que, mediante Informe Brigada 00083-2024/SBN-DGPE-SDDI de 19 de febrero de 2024, se concluye que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado” al determinarse que titularidad de “el predio” es de terceros y la “SBN” no cuenta con competencia para evaluar o aprobar acto sobre el mismo;
- 2.9. Que, mediante la “Resolución impugnada” se resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa presentado por “el Administrado”;

Respecto de la normativa aplicable

- 2.10. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva”);
- 2.11. Que, asimismo el numeral 188.1) del artículo 188° de “el Reglamento” establece que en los procedimientos correspondientes a los actos de disposición que se efectúan de forma directa sobre predios estatales, se contempla 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; y, 14) Registro en el SINABIP de los actos de disposición;
- 2.12. Que, el numeral 217.2 del artículo 217 del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo;
- 2.13. Que, los recursos impugnatorios, reconocidos en nuestra norma administrativa⁶ son los recursos de reconsideración y de apelación los mismos que deben ser presentados en el tiempo y forma señalados en la Ley;
- 2.14. Que, ello en concordancia, con lo reglamentado en el numeral 11.1 del artículo 11 del “TUO de la LPAG” que establece que: “Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos (...)”.

⁶ Artículo 218. Recursos administrativos

218.1 Los recursos administrativos son:

- a) Recurso de reconsideración;
- b) Recurso de apelación;

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

Reservando la potestad de la nulidad de oficio a la administración conforme le confiere el artículo 2137 del “TUO de la LPAG”;

- 2.15.** Que, asimismo respecto del agotamiento de la vía administrativa prevista en el artículo 228 de “el Reglamento”, el numeral 228.1) determina que los actos administrativos que agotan la vía administrativa podrán ser impugnados ante el Poder Judicial mediante el proceso contencioso-administrativo a que se refiere el artículo 1488 de la Constitución Política del Estado

Respecto del caso en concreto

- 2.16.** Que, antes de evaluar el recurso de apelación presentado por “el Administrado”, esta Dirección verificará en primer lugar si el procedimiento de venta directa seguido en el Expediente 1351-2023/SBNSDDI, incurre en causal de nulidad prevista en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”;
- 2.17.** Que, los incisos 1) y 2) del artículo 10 de “el TUO de la LPAG”, disponen que son causales de nulidad del acto administrativo los vicios referidos a la contravención de la Constitución Política del Estado, las leyes y normas reglamentarias, así como el defecto u omisión de sus requisitos de validez; en ese sentido, una de las características que debe reunir el objeto o contenido del acto es la legalidad, según la cual, conforme a lo establecido en el numeral 1.1 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, 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;
- 2.18.** Que, el artículo 190° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.7) de “la Directiva” señala en relación a la calificación sustantiva de la solicitud de venta directa, que con la documentación presentada por el solicitante, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio;
- 2.19.** Que, al respecto, el numeral noveno de la “Resolución impugnada” señala que, la “SDDI” evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado”, emitiendo el Informe Preliminar 00135-2024/SBN-DGPE-SDDI de 31 de enero de 2023 (fojas 11), en el cual concluyó que “el predio” se encuentra comprendido dentro de uno de mayor extensión inscrito a favor de la Asociación Provienda de Servidores Nuevos de Petróleos del Perú – Uno (APROVISER), en la partida 11037661 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana;
- 2.20.** Que, al respecto, de la revisión de Informe Preliminar 00135-2024/SBN-DGPE-SDDI, en el numeral 3.2 que evaluó la titularidad de “el predio” se advirtió que lo siguiente;
- 2.20.1.** En el literal a) se menciona que de la consulta a la Base Única de Predios del Estado-SBN, el Geo Catastro se ha verificado que “el predio” se encuentra gráficamente comprendido en uno de mayor extensión identificado con CUS 45908, inscrito a favor del Estado en la partida 11023138 del Registro de Predios de Sullana, constituido por la Ex Hacienda La Brea y Pariñas;

⁷ **Artículo 213°.- Nulidad de Oficio.**

213.1 En cualquiera de los casos enumerados en el Artículo 10°, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agravién el interés público.

⁸ **Artículo 148 Acción contencioso-administrativa**

Las resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso-administrativa.

- 2.20.2.** En el literal b) se menciona que efectuada la consulta a la Base Gráfica Registral de SUNARP (Visor), se verifica que “el predio” se encuentra comprendido en el ámbito de la partida 11037661 del Registro de Predios de Sullana, constituido por una Habilitación Urbana ubicada frente a la avenida F, cuya información concuerda con el Certificado de Búsqueda Registral-Publicidad 4840983 expedido el 26 de agosto de 2022; asimismo, del Visor Sunarp se verifica que “el predio” se encontraría en el área libre de la habilitación urbana, de titularidad de la Asociación Pro-Vivienda de Servidores Nuevos de Petróleo del Perú-UNO (APROVISER), por haberlo adquirido de la entonces Empresa de Administración de Inmuebles del Perú-EMADIPERÚ , posteriormente denominada ENACE;
- 2.20.3.** Sin embargo, concluye que “el predio” se encuentra en uno de mayor extensión inscrito en la partida 11037661 del Registro de Predios de Sullana a favor de la Asociación Pro-Vivienda de Servidores Nuevos de Petróleo del Perú-UNO (APROVISER), por lo que se encuentra en propiedad privada;
- 2.21.** Que, de lo expuesto, se advierte que el Informe Preliminar 00135-2024/SBN-DGPE-SDDI así como el Informe Brigada 00083-2024/SBN-DGPE-SDDI, si bien concluyen que “el predio” recae sobre propiedad de particulares, se ha omitido realizar un análisis que explique con claridad la vinculación o no entre la partida 11023138 del Registro de Predios de titularidad del Estado y la partida 11037661 del Registro de Predios de Sullana a favor de particulares; es decir, no se ha determinado que se trate de alguna duplicidad de partidas, superposición gráfica, identificación de partida independizada y la partida matriz por independización, u alguna otra situación;
- 2.22.** Que, al respecto, el marco normativo exige la definición con claridad de la titularidad del predio solicitado; sin embargo, en el caso concreto se ha inobservado la debida aplicación de la disposición normativa del artículo 190° de “el Reglamento” y el numeral 6.7) de “la Directiva” que establece que debe determinarse la titularidad del predio estatal y su libre disponibilidad que permita continuar con la correcta evaluación del procedimiento de venta directa iniciado por “el Administrado”; lo cual no ha sido estimado en la “Resolución impugnada”, en consecuencia, queda en evidencia que se ha contravenido la etapa de calificación sustantiva, como una de las etapas del procedimiento de venta directa establecida en “el Reglamento”;
- 2.23.** Que, conforme a lo expuesto, cada una de las actuaciones deben actuar con respeto a los principios que regulan el procedimiento administrativo, en cumplimiento de los requisitos de validez de los actos administrativos señalados en el artículo 3 del “TUO de la LPAG”, en concordancia con los numerales 1) y 2) del artículo 10 de la citada norma, que establece que son vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho: la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias, así como, el defecto o la omisión a alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto administrativo, a que se refiere el artículo 14 del “TUO de LPAG”;
- 2.24.** Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 10 del “TUO de la LPAG” es causal de nulidad de pleno derecho los actos administrativos que contravienen la constitución, las leyes o las normas reglamentarias. La nulidad será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dicto el acto el acto (artículo 11.2 del “TUO de LPAG”);
- 2.25.** Que, por lo antes expuesto, se advierte que al momento de la emisión de la “Resolución impugnada”, se ha aplicado indebidamente el artículo 190° del “Reglamento”, que prevé la calificación de toda solicitud verificar el derecho de propiedad del Estado o de ser el caso descartarla, así como la libre disponibilidad del predio solicitado, cuya evaluación negativa llevaría a la improcedencia de la solicitud; razón por la cual corresponde a esta Dirección declarar la nulidad de la referida resolución; debiéndose retrotraer el procedimiento administrativo de venta directa a la etapa de la calificación sustantiva;

- 2.26. Que, en ese orden de ideas, no corresponde pronunciarse sobre los argumentos del recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” contra “la Resolución impugnada”;
- 2.27. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es conveniente precisar que estamos ante manifiesta ilegalidad, al haber vulnerado el numeral 1 del artículo 10 del "TUO de la Ley N° 27444" y por haber inobservado el principio del debido procedimiento previsto en el numeral 1.2) del artículo IV del "TUO de la LPA". Por consecuencia, se advierte que la resolución debe ser comunicada a la Secretaria Técnica de esta Superintendencia a fin de proceder con la calificación de supuestas responsabilidades en su emisión conforme lo establece el numeral 11.3 del artículo 11 del "TUO de LPAG".

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión de la suscrita, corresponde declarar la **NULIDAD** de la Resolución 0103-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; asimismo, disponer que el procedimiento administrativo seguido en el Expediente 1351-2023/SBNSDDI se retrotraiga a la etapa de calificación sustantiva, por los fundamentos expuestos en el presente informe.

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