



RESOLUCIÓN N° 115-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 27 de septiembre de 2019

VISTO:

Los expedientes N° 907-2019/SBN-SDDI y 908-2019/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO** en adelante "el Administrado" interpone recurso de apelación contra el oficio N° 3201-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de septiembre de 2019, en adelante "el oficio", por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante la SDDI, declaro infundada su solicitud de oposición al trámite que aprobó la venta por subasta pública de los predios de propiedad del Estado, ubicados a la altura del KM. 171 de la panamericana sur, del distrito de san Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento de Lima, inscritas a favor del estado en las Partidas Electrónica N° 21276082 y 21276083 de la Oficina Registral de Cañete, en adelante, "los predios"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; 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, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente 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 jerárquico¹.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con

¹ Artículo 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

5. Que, de acuerdo con los artículos 32°, 33°, 74° y 75° de "el Reglamento", concordado con los numerales 5.1, 6.1.2 y 6.1.13 la Directiva N° 001-2016/SBN que regula los "Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por Resolución N° 048-2016/SBN publicada el 6 de julio de 2016 y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 9 de abril de 2018 (en adelante "la Directiva N° 001-2016"), la venta por subasta pública de los predios del Estado, tramitada y sustentada por la SBN, será aprobada por resolución de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, debiendo contar previamente con la conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, respecto a la decisión de vender el predio.

6. Que, mediante Informe de Brigada N° 385-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de abril de 2019, y ficha de análisis costo-beneficio de "el predio", se concluyó, entre otros, que de acuerdo al comportamiento de su entorno, su uso potencial es para Recreación, Centro Vacacional con actividad relacionada al turismo de ocio y recreo; asimismo, recomienda su venta por subasta pública, por ser el acto más beneficioso económica y socialmente para el Estado

7. Que, con el Informe N° 0009-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2019, se remitió al despacho del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, la propuesta para la venta por subasta pública de "los predios", para la obtención de su conformidad, adjuntando la documentación sustentatoria correspondiente de conformidad con los en numerales 6.1.1 y 6.1.2 de "la Directiva N° 001-2016".

8. Que, mediante Memorándum N° 00051-2019/SBN del 30 de mayo de 2019, el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta por subasta pública de "los predios", procediéndose a la apertura de los Expedientes N° 513-2019/SBNSDDI con respecto a la parcela 1 y 514-2019/SBNSDDI con respecto a la parcela 2 y para los efectos de la presente se seguirán denominando como: "los predios".

9. Que, a efectos de determinar el valor comercial de "los predios", mediante Oficio N°. 037-2019/SBN-OAF-SAA del 03 de junio de 2019, el Sistema Administrativo de Abastecimiento solicitó a la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el servicio de tasación comercial entre otros, de "los predios", adjuntándose para dicho fin las características del servicio.

10. Que, con Oficio N°1706-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 08 de agosto de 2019 (S.I. N° 26456-2019), la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remite, entre otros, el informe técnico de tasación de "los predios" del 16 de julio de 2019, en el cual se señala que el valor comercial del mismo asciende a US\$. 408 692,46 (Cuatrocientos Ocho Mil Seiscientos Noventa y Dos con 46/100 Dólares Americanos) por la parcela uno y US\$. 296 276,51 (Doscientos Noventa y Seis Mil Doscientos Setenta y Seis 51/100 Dólares Americanos) por la parcela dos.

11. Que, mediante Informes de Brigada N° 890-2019/SBN-DGPE-SDDI y 892-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 y 14 de agosto de 2019, la SDDI procedió a dar conformidad al procedimiento utilizado en la tasación comercial de "los predios".





RESOLUCIÓN N° 115-2019/SBN-DGPE

12. Que, la SDDI, de acuerdo a sus facultades y dentro del marco legal vigente, ha emitido Informe Técnico Legal N° 0980-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019 con respecto a la parcela 1, el cual señala lo siguiente:

15.1 "El predio" cuenta con un área de 74 866,27 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 21276082 del Registro de Predios de Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX, Sede Lima, y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 133983. Según se desprende de la indicada partida, sobre "los predios" no recaen cargas ni gravámenes.

15.2 Mediante Oficio N° 630-2019-INGEMMET/DC presentado el 28 de agosto de 2019 (S.I. N° 28827-2019), la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico - INGEMMET, remite el Informe N° 559-2019-INGEMMET-DC/UCM, donde señala entre otros, que sobre "los predios" no existen derechos mineros; información que a la fecha, se ha corroborado de lo visualizado en el Sistema de Información Geológico y Catastral Minero - GEOCATMIN del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1040-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2019 (fojas 117 y 152).

15.3 Mediante Informe de Supervisión Especial N° 02-06-2019-MDH, remitido mediante Oficio n° 2490-2019-OS/OR LIMA SUR el 5 de julio de 2019 (S.I. N° 22458-2019), la Oficina Regional Lima Sur del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - OSINERGMIN, comunicó que el área matriz de la que formó parte "los predios" presenta una línea de transmisión eléctrica (media tensión) de 22,9 kV, sin código (fotografía 7 del Anexo N°1), pertenecientes a un sistema de utilización de la Asociación Wakama; al respecto, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1040-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019, realizado el análisis gráfico de dicha información, se advierte que "los predios" no se superpone con la indicada línea, ni con su faja de servidumbre de electroductos de líneas de transmisión², de acuerdo a lo establecido en el Código Nacional de Electricidad - Suministro -Sección 21 Tabla 219 (anchos mínimos de fajas de servidumbres) (fojas 68 y 152).

15.4 "los predios" no se superpone con: **i)** Líneas de Transmisión de Alta Tensión, según lo visualizado en el Geo Portal web del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - OSINERGMIN; **ii)** Zonas de riesgo no mitigable, según lo visualizado en el Geo Portal web del Centro Nacional de Estimación,

² Artículo 110 de la Ley de Concesiones Eléctricas, aprobada mediante Decreto Ley N° 25844 - (...) b) De electroductos para establecer subestaciones de transformación, líneas de transmisión y distribución ()



Prevención y Reducción de Riesgo de Desastres – CENEPRED; *iii*) Áreas Naturales Protegidas, según lo visualizado en el Geo Portal web del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas – SERNANP; *iv*) Monumentos Arqueológicos Prehispánicos, según lo visualizado en el Geo Portal web del Ministerio de Cultura; *v*) Comunidades campesinas, ni predios rurales, identificados con Unidades Catastrales, según lo visualizado en el Geo Portal web del Ministerio de Agricultura, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 1040-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019 (fojas 152).

15.5 Mediante el Oficio N° 130-2019-GODUR-MPC presentado el 22 de mayo de 2019 (S.I. N° 16701-2019), la municipalidad provincial de Cañete remite el Certificado de Zonificación y Vías N° 132-2019-SGPCUC-GODUR-MPC, en el cual se indica que el área matriz del que formó parte “los predios”, tiene la zonificación Zona de Tratamiento Estratégico (Z.T.E), conforme al Plano de Zonificación de Uso de Suelo de la Provincia de Cañete aprobado mediante Ordenanza N° 06-95-MPC de fecha 08 de junio de 1995, modificado mediante la Ordenanza N° 026-2002-MPC (fojas 08).

Sin embargo, de acuerdo a lo indicado en la Ordenanza N.° 026-2002-MPC, se precisa que dicha zonificación se estableció en el marco del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Cañete, que según el artículo 99, Capítulo II del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 022-2016-VIVIENDA, constituiría una clasificación del uso de suelo y no una zonificación de regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención del Plan de Desarrollo Urbano; por lo tanto, se concluye que “los predios” no cuenta con zonificación, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1040-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019 (fojas 152).

15.6 De acuerdo a inspección ocular del 2 de agosto de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0187-2019/SBN-DGPE-SDDI, y del Informe de Brigada N° 1040-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019, “los predios”: *i*) se encuentra bajo custodia de terceros; presenta en su interior un bungalow de dos niveles tipo hospedaje, edificado con materiales rústicos (madera, troncos, palma, carrizo, etc), y un tanque para agua de concreto armado, los cuales ocupan un área total de 544,68 m² (0,72% de “los predios”); asimismo, se advierte la presencia de tanques para agua de polietileno, algunos superpuestos en la tierra, y otros semi enterrados, los cuales están adosados a una red de tuberías de agua; y, palmeras pequeñas con plantas ornamentales de manera dispersa; además existe una trocha carrozable que lo atraviesa de sur a norte; *ii*) cuenta con un suelo tipo arenoso, con piedras de canto rodado, y topografía variada, entre ondulada así como algunas partes llanas y escarpadas con pendientes que van de 5 a 10 grados; y, *iii*) se accede a través de la carretera Panamericana Sur, por el camino de ingreso a la playa Wakama, el mismo que se encuentra restringido por terceros con troncos una cuerda y candado que los une, controlado por un personal de seguridad.

Conforme consta en el referido informe, del Aplicativo JMAP de esta Superintendencia, se visualiza que una mayor extensión del camino de ingreso a la playa Wakama, por el cual se accede a “**los predios**”, recae sobre predios de propiedad Estatal (partidas N° 21125248 y 21223313 de la Oficina Registral de Cañete), que presentan duplicidad registral debido a que se superponen gráficamente con un predio de propiedad de terceros (partida N° 11007893 de la Oficina Registral de Chincha); asimismo, el área





RESOLUCIÓN N° 115-2019/SBN-DGPE

restante del camino de acceso a "los predios", recae sobre un predio de propiedad Estatal (partida N° 21211615 de la Oficina Registral de Cañete).

15.7 Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1040-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorándum N° 01325-2019/SBN-PP recibido el 19 de agosto de 2019, respecto de "los predios" no existe proceso judicial alguno (fojas 114).

15.8 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1040-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que respecto de "los predios" no se superponen solicitudes de actos de administración, en trámite o pendientes de atención, sin embargo, sí se superpone con solicitudes de acto de disposición, conforme se detalla:

ACTO	S.I.	ADMINISTRADO	ESTADO	SUPERPOSICIÓN
VENTA DIRECTA	25474-2019	Alberto Guillermo Cilloniz Toledo	Declarada improcedente con Res. N° 781-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019, en proceso de notificación.	Superposición parcial de 42 594,82 m ² (56.89%)
VENTA DIRECTA	25475-2019	Alberto Guillermo Cilloniz Toledo	Declarada improcedente con Res. N° 780-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019, en proceso de notificación.	Superposición parcial de 4 811,98 m ² (18%)

13. Que, con respecto a la parcela 2 se emitió la SDDI el informe Técnico Legal N° 0981-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de septiembre del 2019 que señala lo siguiente:

15.1 "El predio" cuenta con un área de 51 574,06 m², es de propiedad del Estado, representado por la SBN, se encuentra inscrito en la Partida N° 21276083 del Registro de Predios de Oficina Registral de Cañete, Zona Registral N° IX, Sede Lima, y anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 133984. Según se desprende de la indicada partida, sobre "el predio" no recaen cargas ni gravámenes.

15.2 Mediante Oficio N° 630-2019-INGEMMET/DC presentado el 28 de agosto de 2019 (S.I. N°28827-2019), la Dirección de Catastro Minero del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico - INGEMMET, remite el Informe N° 559-2019-INGEMMET-DC/UCM, donde señala entre otros, que sobre "el predio" no existen derechos mineros; información que a la fecha, se ha corroborado de lo visualizado en



el Sistema de Información Geológico y Catastral Minero – GEOCATMIN del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – INGEMMET, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1041-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de septiembre de 2019 (fojas 116 y 152).

15.3 Mediante Informe de Supervisión Especial N° 02-06-2019-MDH, remitido mediante Oficio n° 2490-2019-OS/OR LIMA SUR el 5 de julio de 2019 (S.I. N° 22458-2019), la Oficina Regional Lima Sur del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERGMIN, comunicó que el área matriz de la que formó parte “el predio” presenta una línea de transmisión eléctrica (media tensión) de 22,9 kV, sin código (fotografía 7 del Anexo N°1), pertenecientes a un sistema de utilización de la Asociación Wakama; al respecto, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1041-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019, realizado el análisis gráfico de dicha información, se advierte que “el predio” no se superpone con la indicada línea, ni con su faja de servidumbre de electroductos de líneas de transmisión³, de acuerdo a lo establecido en el Código Nacional de Electricidad - Suministro -Sección 21 Tabla 219 (anchos mínimos de fajas de servidumbres) (fojas 69 y 152).

15.4 “El predio” no se superpone con: **i)** Líneas de Transmisión de Alta Tensión, según lo visualizado en el Geo Portal web del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - OSINERGMIN; **ii)** Zonas de riesgo no mitigable, según lo visualizado en el Geo Portal web del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción de Riesgo de Desastres – CENEPRED; **iii)** Áreas Naturales Protegidas, según lo visualizado en el Geo Portal web del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas – SERNANP; **iv)** Monumentos Arqueológicos Prehispánicos, según lo visualizado en el Geo Portal web del Ministerio de Cultura; **v)** Comunidades campesinas, ni predios rurales, identificados con Unidades Catastrales, según lo visualizado en el Geo Portal web del Ministerio de Agricultura, conforme se advierte en el Informe de Brigada N° 1041-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de septiembre de 2019 (fojas 152).

15.5 Mediante el Oficio N° 130-2019-GODUR-MPC presentado el 22 de mayo de 2019 (S.I. N° 16701-2019), la municipalidad provincial de Cañete remite el Certificado de Zonificación y Vías N° 132-2019-SGPCUC-GODUR-MPC, en el cual se indica que el área matriz del que formó parte “el predio”, tiene la zonificación Zona de Tratamiento Estratégico (Z.T.E), conforme al Plano de Zonificación de Uso de Suelo de la Provincia de Cañete aprobado mediante Ordenanza N° 06-95-MPC de fecha 08 de junio de 1995, modificado mediante la Ordenanza N° 026-2002-MPC (fojas 08).

Sin embargo, de acuerdo a lo indicado en la Ordenanza N.°026-2002-MPC, se precisa que dicha zonificación se estableció en el marco del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Cañete, que según el artículo 99, Capítulo II del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 022-2016-VIVIENDA, constituiría una clasificación del uso de suelo y no una zonificación de regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención del Plan de Desarrollo Urbano; por lo tanto, se concluye que “el predio” no cuenta con zonificación, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1041-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019 (fojas 152).

³ Artículo 110 de la Ley de Concesiones Eléctricas, aprobada mediante Decreto Ley N° 25844 - () b) De electroductos para establecer subestaciones de transformación, líneas de transmisión y distribución ()



RESOLUCIÓN N° 115-2019/SBN-DGPE

dichos procedimientos se solicitó documentos que acrediten su posesión respecto de los predios materia de solicitud.

- *Que la notificación a los poseedores con obras civiles que existieran sobre predios del Estado, ya no se encuentra regulada en el procedimiento de subasta actual, asimismo la existencia de un procedimiento administrativo, no limita la libre disposición de "los predios" a través de la subasta pública, siempre que dicha situación sea debidamente consignada en la resolución que aprueba la venta, en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.*
- *Atendiendo que la solicitud de venta directa de "el administrado", atendida con Resolución N° 781-2019/SBN-DGPE-SDDI, recae parcialmente en la Parcela 1 (lote 22), la SDDI ha cumplido en consignar la existencia de dicho procedimiento en la Resolución N° 788-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019, que aprueba la venta por subasta pública de la parcela 1, las Bases Administrativas N° 002-2019/SBN-DGPE-SDDI aprobada mediante Resolución N.° 822-2019/SBN-DGPE-SDDI, así como en el aviso de convocatoria de la II Subasta Pública 2019.*

18. Que, con base en lo señalado, y mediante Oficio N° 3201-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante "el oficio") de fecha 16 de septiembre de 2019, la SDDI declaro infundada la oposición al procedimiento, siendo notificado en fecha 19 de septiembre del presente año.

19. Que, por ello, en fecha 24 de septiembre del 2019, "el administrado" presenta su recurso de apelación (S.I. N° 31736-2019) contra el acto administrativo contenido en "el oficio" bajo los siguientes términos, que de manera sucinta se expone:

- La fuente de abastecimiento de agua de las unidades inmobiliarias que tenemos en posesión pública, pacífica, ininterrumpida y como propietario, en exceso por más de diez años anteriores a la Ley N° 29618 de imprescriptibilidad de la propiedad estatal, con lo cual se vulnera incluso nuestro acceso a un servicio básico existente por años; situación que se da con respecto a la capilla la cual es materia de uso posesorio de los titulares de wakama, ante lo cual no comprendemos la urgencia de haber incorporado la misma en el acto público de disposición convocado.
- Debe tenerse presente al resolver la presente impugnación, el efecto sustantivo que genera la posesión pública, pacífica, interrumpida y como propietario que hemos estado ejerciendo, en la adquisición de la condición de propietario, la cual requiere, según será el caso solo un acto declarativo judicial o notarial, alega que mediante la prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad y que la sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.



- La propia SBN ha sido, quien ha emitido distintos instrumentos técnicos que amparan la consistencia de nuestra condición de poseionario con más de 10 años anterior al 25 de noviembre de 2010.
- Se está brindando una información limitada a terceros lo cual contraviene lo dispuesto en el inciso f) del artículo 7 de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales ya que se estable la transparencia en los procedimientos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales, ya que se informa en la página web de la SBN que los pedidos de venta directa solicitados por “el administrado” se encuentran concluidos lo cual es ajeno a la verdad ya que recién con posterioridad a la subasta pública se ha emitido la resolución de improcedencia y la cual es pasible de los recursos impugnatorios correspondientes, así como se reservan el derecho a iniciar las acciones judiciales y administrativas necesarias.

20. Que, mediante Memorando N° 03093-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 24 de septiembre, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario eleva los actuados a esta Dirección a fin de emitir la resolución correspondiente.



Del recurso de apelación

21. Que, consta en los actuados administrativos que “el administrado” presento la apelación el 24 de septiembre de 2019 según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado el recurso dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, en adelante el “ROF de la SBN”. Revisado los expedientes de la referencia se procede a resolver conforme a lo señalado en el numeral 4.4 del artículo 4° del “TUO de LPAG”⁴.

22. Que, el literal e. del artículo 6.2.2 “la Directiva N° 001-2016” regula los procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, establece: “*Luego de la convocatoria de los lotes a ser subastados, los terceros que se consideren afectado en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, pueden presentar ante la SDDI, su solicitud de oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles contados a partir del día siguiente del acto de publicación efectuado en el Diario Oficial “El Peruano”. La SDDI resuelve la oposición formulada en el plazo de dos (02) días hábiles. Contra lo resuelto por la SDDI la administrada puede interponer recurso impugnatorio en el plazo de tres (03) días hábiles, contados a partir de la notificación del acto que recurre. La DGPE resuelve el recurso impugnatorio dentro del plazo máximo de dos (02) hábiles, con lo cual se da por agotado la vía administrativa*”.

23. Que, el artículo 120° del TUO de la LPAG⁵ señala: “(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 (...)**” (Negrita y subrayado nuestro). En ese contexto, el artículo 11.1 del “TUO de la LPAG” señala que: “Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos (...)”. Que, bajo ese

⁴ Artículo 4°.- Forma de los Actos Administrativos () 4.4.- “Cuando deban emitirse vanos actos administrativos de la misma naturaleza, podrá ser empleada firma mecánica o integrarse en un solo documento bajo una misma motivación.

⁵ Art 120 T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General

Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa

120.1 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.

120.2 Para que el interés pueda justificar la titulación del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral

120.3 La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo”



RESOLUCIÓN N° 115-2019/SBN-DGPE

15.6 De acuerdo a inspección ocular del 2 de agosto de 2019, según se advierte de la Ficha Técnica N° 0188-2019/SBN-DGPE-SDDI, y del Informe de Brigada N° 1041-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de septiembre de 2019, "el predio": **i)** se encuentra bajo custodia de terceros; presenta en su interior un bungalow de dos niveles tipo hospedaje y una edificación de culto tipo capilla, ambos de materiales rústicos (madera, troncos, palma, carrizo, etc); así como un depósito semi abierto para basura de concreto armado, los mismos que ocupan un área total de 230,21m² (0,44% de "el predio"); asimismo, presenta tanques para agua de polietileno superpuestos en la tierra, (los cuales están adosados a una red de tuberías de agua); además existe una trocha carrozable ubicada por la parte norte, la cual lo recorre de noroeste a sureste; **ii)** presenta un suelo tipo arenoso, con presencia de piedras de canto rodado, y topografía variada, entre ondulada así como algunas partes llanas y escarpadas con pendientes que van de 5 a 20 grados; y, **iii)** se accede a través de la carretera Panamericana Sur, por el camino de ingreso a la playa Wakama, el mismo que se encuentra restringido por terceros con troncos una cuerda y candado que los une, controlado por un personal de seguridad.

Conforme consta en el referido informe, del Aplicativo JMAP de esta Superintendencia, se visualiza que una mayor extensión del camino de ingreso a la playa Wakama, por el cual se accede a "el predio", recae sobre predios de propiedad Estatal (partidas N° 21125248 y 21223313 de la Oficina Registral de Cañete), que presentan duplicidad registral debido a que se superponen gráficamente con un predio de propiedad de terceros (partida N° 11007893 de la Oficina Registral de Chincha). El área restante del camino de acceso a "el predio", recae sobre un predio de propiedad Estatal (partida N° 21211615 de la Oficina Registral de Cañete).

15.7 Revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales, según se señala en el Informe de Brigada N° 1041-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019, y de acuerdo a lo informado por Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante el Memorandum N° 01325-2019/SBN-PP recibido el 19 de agosto de 2019, respecto de "el predio" no existe proceso judicial alguno (fojas 114).

15.8 Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1041-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de septiembre de 2019, revisada la base gráfica referencial de la SBN, que se viene alimentando progresivamente con las solicitudes de ingreso, se visualiza que respecto de "el predio" no se superponen solicitudes de actos de administración, en trámite o pendientes de atención, sin embargo, sí se superpone con solicitudes de acto de disposición, conforme se detalla:



ACTO	S.I.	ADMINISTRADO	ESTADO	SUPERPOSICIÓN
VENTA DIRECTA	25475-2019	Alberto Guillermo Cilloniz Toledo	Declarada improcedente con Res. N° 780-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019, en proceso de notificación.	Superposición parcial de 27 847,74 m ² (54%)
VENTA DIRECTA	25476-2019	Alberto Guillermo Cilloniz Toledo	Declarada improcedente con Res. N° 782-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019, en proceso de notificación.	Superposición parcial de 23 726,32 m ² (46%)

14. Que, mediante las Resoluciones N° 788-2018/SBN-DGPE-SDDI y 789-2018/SBN-DGPE-SDDI ambas de fecha 04 de septiembre del 2019 se aprobó la venta por subasta pública de "los predios", estableciendo el precio base de US \$ 408 692,46 Dólares Americanos por la parcela uno y por el precio de US \$ 296 276,51 Dólares Americanos por la parcela dos respectivamente.

15. Que, con Resolución N° 822-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de septiembre de 2019, la SDDI aprobó las Bases Administrativas de la II Subasta Pública -2019, con sus respectivos anexos.

16. Que, mediante escrito s/n presentado en fecha 12 de septiembre de 2019 (S.I. N° 30241-2019), "el administrado" solicitó su oposición al trámite de subasta bajo los siguientes argumentos:

- Alega que ejerce posesión en "los predios", toda vez que cuenta con la instalación de un hotel.
- Refiere que la SDDI ha tenido por acreditado su ejercicio de posesión, en virtud de los documentos presentados en el Expediente N° 065-2011/SBNSDDI y en las Solicitudes de Ingreso N° 16429-2008, N° 14201-2015 y N° 35360-2016.
- Señala que, pese a ejercer posesión en "los predios" no ha sido notificado, por lo que -según dice- se contraviene lo establecido en la Directiva que regula el procedimiento de venta mediante subasta pública.
- Advierte que con posterioridad a la publicación de la subasta pública, ha sido notificado con la Resolución N° 781-2019/SBN-DGPE-SDDI, que declaró parcialmente improcedente su pedido de venta directa, con lo que se vulnera el debido procedimiento.

17. Que, como parte de la calificación del mismo, la SDDI emitió el Informe de Brigada N° 1072-2019 de fecha 16 de septiembre del 2019 en el cual señala entre otros:

- *Las ocupaciones encontradas en "los predios", han sido debidamente consignadas en las Resoluciones N° 788 y 789-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019, que aprueban la venta por subasta pública de "los predios" y una síntesis de los mismos en las Bases Administrativas N° 002-2019/SBN-DGPE-SDDI aprobada mediante Resolución N.º 822-2019/SBN-DGPE-SDDI, así como en el aviso de convocatoria de la II Subasta Pública 2019 (publicada en el Diario Oficial El Peruano); con lo que se ha dado estricto cumplimiento a lo establecido en "la Directiva N° 001-2016".*
- *La Subdirección no ha reconocido la posesión que "el administrado" alega tener sobre "los predios"; por el contrario, en*





RESOLUCIÓN N° 115-2019/SBN-DGPE

contexto, se tiene que los recursos administrativos según la doctrina: "(...) No constituye, como aparenta, una garantía en favor del administrado, sino una verdadera carga en su contra y un privilegio de la administración pública (...). "En este sentido, el ciudadano cuando interpone un recurso actúa como un colaborador de la administración pública permitiéndole – por defecto- volver a conocer de aquellas decisiones primarias que ha emitido, y controlarlas en su legalidad o merito (...)"⁶.

24. Que, debemos tener presente que el recurso de Apelación: "(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho"⁷.

De los argumentos de "el administrado"

25. Que, se tiene que, el literal a. del numeral 6.2.1 de "la Directiva N° 001-2016", establece que: "La venta por subasta pública de predios estatales será ejecutada por la SBN, a través de la SDDI, la cual ejerce sus funciones de acuerdo, a lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento, el ROF de la SBN y la presente Directiva, así como conforme a la Bases Administrativas que se aprueban para cada caso (...)".

26. Que, en ese contexto, se observa que las Bases Administrativas N° 002-2019/SBN-DGPE-SDDI aprobado mediante Resolución N° 822-2019/SBN-DGPE-SDDI de la convocatoria de la II Subasta Pública 2019 (publicada en el diario oficial "El Peruano") anexo N° 1 en la relación de predios se advierte, las ocupaciones encontradas en "los predios", consistentes en: "i) un bungalow de dos niveles tipo hospedaje, edificado con materiales rústicos, y un tanque para agua de concreto armado, los cuales ocupan un área total de 544,68 m² (0,72%) de la parcela 1 (lote 22); con presencia de tanques para agua de polietileno (adosados a una red de tuberías de agua), palmeras pequeñas con plantas ornamentales de manera dispersa y una trocha carrozable que lo atraviesa de sur a norte; y ii) un bungalow de dos niveles tipo hospedaje y una edificación de culto tipo capilla, ambos de materiales rústicos; así como un depósito semi abierto para basura de concreto armado, los mismos que ocupan un área total de 230,21m² (0,44%) de la parcela 2 (lote 23); con presencia de tanques para agua de polietileno y una trocha carrozable ubicada por la parte norte"; información que también fue consignada en las resoluciones N° 788 y 789-2019/SBN-DGPE-SDDI.

27. Que, de esta forma se dio cumplimiento a lo señalado, en el segundo párrafo del numeral 5.5 de "la Directiva", que señala: "La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten el predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, **no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos**

⁶ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Páginas 186-187
⁷ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad". (negrita y subrayado nuestro).

28. Que, con respecto al derecho de posesión de "el administrado", en la norma ya antes citada se observa que la oposición debe sustentarse, es decir adjuntar la documentación probatoria que le asiste el derecho de posesión, la misma que fue requerida por la SDDI en los distintos procesos que solicitara "el administrado" ante la SBN con respecto a "los predios".

29. Que, de los documentos presentados por "el administrado", solo se observa una copia a colores del pago del impuesto predial del año 2015. Sin embargo, este documento no resuelve el problema de la posesión, ya que dicho documento es del año 2015, y conforme a los argumentos de "el administrado" este señala en estar en posesión anterior al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto, dicho medio probatorio, no logra desvirtuar lo señalado por la SDDI en su oficio.

30. Que, estando al reconocimiento de la posesión de "el administrado" por parte de esta Superintendencia se tiene que, revisado el Sistema Integrado Documentario- se advierte que "el administrado" peticionó la venta directa con la solicitud de ingreso N° 16429-2009 relacionada al Expediente N° 065-2011/SBNSDDI, y con las solicitudes de ingreso N° 14201-2015 y N° 35360-2016 asignadas con el Expediente N° 509-2015/SBNSDDI, expedientes administrativos que han sido declarados inadmisibles mediante las Resoluciones N° 432-2014/SBN-DGPE-SDDI y N° 1123-2018/SBN-DGPE-SDDI, respectivamente. De la lectura de las citadas Resoluciones, se desprende que la SDDI no ha reconocido la posesión que "el administrado" alega tener sobre "los predios"; por el contrario, en dichos procedimientos se solicitó documentos que acrediten la posesión que ejerce el recurrente sobre los predios materia de la presente.

31. Que, por otro lado, es menester informar a "el administrado" que, los bienes de dominio privado del Estado no pertenecen al estatuto de la propiedad civil, sino que se rigen, en primer orden, por las normas administrativas que atiendan a su naturaleza singular; en segundo orden, por el régimen básico de los bienes estatales; y, finalmente, de manera subsidiaria, por las normas del régimen de la propiedad civil.

32. Que, así pues, se tiene 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 Estatales⁸.

33. Que, ello en estricta observancia del Principio de Legalidad, que se encuentra recogido en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

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.

34. Que, con base a lo desarrollado, no se advierte documento o argumento que logre desvirtuar lo señalado por la SDDI en "el oficio", asimismo no se evidencia lesión al desarrollo del presente procedimiento, cabe destacar que queda a salvo el derecho de "el administrado" de plantear los recursos u otros medios de defensa que

⁸ Artículo 7 - Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

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

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

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 115-2019/SBN-DGPE

alega sobre su posesión, en la forma, vía legal y órgano correspondiente conforme a ley.

35. Que, del examen de todo lo expuesto y en el marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado el acto administrativo contenido en "el oficio", emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias, "la Directiva" y demás normas especiales.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **ALBERTO GUILLERMO CILLONIZ TOLEDO**, contra el oficio N° 3201-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de septiembre de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

Regístrese y comuníquese.-



[Firma manuscrita]
Abog. Victor Hugo Rodríguez Méndez
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES