



## **RESOLUCIÓN N° 157-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 11 de diciembre de 2019

### **VISTO:**

El Informe Brigada N° 1409-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 08 de diciembre de 2019, firmado por la Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario: Maria del Pilar Pineda Flores por el cual remite los expedientes N° 707-2019/SBN-SDDI y 1105-2019/SBN-SDDI para la evaluación de posible nulidad de la adjudicación de la buena pro en relación al predio denominado Parcela 1 ubicado detrás de la manzana T1 de la Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la SBN, inscrito en la partida N° 14370190 de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS 136514, identificado como "Lote 7", en el procedimiento de la III Subasta Pública – 2019 (en adelante "el predio"); 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, al respecto debe considerarse lo siguiente:

### **ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO**

3. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.



4. Que, mediante el Memorando N° 4293-2017/SBN-DGPE-SDS del 29 de diciembre de 2017, la Subdirección de Supervisión solicitó a esta Subdirección la evaluación del área de 1 276,87 m<sup>2</sup> que formaba parte del predio matriz de 32 769.75 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida N° 13114381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. A raíz de dicho requerimiento se identificó el predio matriz de 32 769,75 m<sup>2</sup>, elaborándose la Ficha de Evaluación de Gabinete N.º 016-2018/SBN-PI del 22 de enero de 2018, en la que se recomendó la evaluación del indicado predio para su posterior incorporación al portafolio inmobiliario del Estado.

5. Que, con Informe de Brigada N° 725-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2019 y ficha de análisis costo-beneficio de “el predio 2” se concluyó, entre otros, que el acto para su mejor aprovechamiento económico y social, es la venta por subasta pública y se recomendó dicho acto por ser el más rentable económica y socialmente para el Estado, incorporándose así ambos al portafolio inmobiliario del Estado.

6. Que, mediante Resolución N° 946-2019/SBN-SGPE-SDDI de fecha 04 de octubre del 2019, se aprobó la venta por subasta pública de “el predio 1”. En fecha 04 de octubre de 2019 se emitió la Resolución N° 956-2019/SBN-DGPE-SDDI la cual aprobó las Bases Administrativas N° 003-2019/SBN-DGPE-SDDI de la III Subasta Pública - 2019, en cuyo Anexo 1 (listado de los predios) se incluyó “el predio 1”.

7. Que, el día 06 de octubre de 2019 se publicó la convocatoria de la III Subasta Pública-2019, en el Diario Oficial El Peruano, diario Expreso y en la página web de la SBN.

8. Que, en acto público del 22 de noviembre de 2019, se otorgó la buena pro de “el predio 1” a favor de la Asociación de Vivienda Nueva Jerusalén de Campoy, conforme consta en el Acta de Subasta Pública N° 10-2019/SBN-DGPE-SDDI. Cabe indicar que el adjudicatario de la buena pro se encuentra en el plazo para el pago de la totalidad del precio, el cual vence el 13 de diciembre de 2019.

9. Que, mediante Informe Brigada N° 1409-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de diciembre de 2019, se remite a esta dirección los actuados administrativos correspondientes a fin de evaluar la posible nulidad por haberse advertido omisiones dentro del procedimiento de subasta pública.

### **Sobre la nulidad de oficio**

10. Que, se entiende por acto administrativo<sup>1</sup>, que es el pronunciamiento del ejercicio de la función administrativa por el cual se producen efectos jurídicos sobre derechos, intereses u obligaciones de los administrados (sean estas personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propiedad administración pública)<sup>2</sup>.

11. Que, la nulidad de oficio está contemplada en el artículo 213 de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, (en adelante el “TUO de LPAG”). En ese contexto, el numeral 213.3 del artículo antes citado, señala que: “La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos o contando a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal

<sup>1</sup> Artículo 1°.- Concepto de acto administrativo

1.1. Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

1.2. No son actos administrativos:

1.2.1 Los actos de administración interna de las entidades destinados a organizar o hacer funcionar sus propias actividades o servicios. Estos actos son regulados por cada entidad, con sujeción a las disposiciones del Título Preliminar de esta Ley, y de aquellas normas que expresamente así lo establezcan

1.2.2 Los comportamientos y actividades materiales de las entidades”.

<sup>2</sup> T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General



## RESOLUCIÓN N° 157-2019/SBN-DGPE

condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10”.

12. Que, las causales que motivan la declaración de nulidad de un acto administrativo son siempre originarias **y no sobrevenidas**, es decir, deben presentarse al momento de la emisión del acto administrativo, la nulidad es una declaración restrictiva y reservada para casos graves en donde hay una evidente afectación **al interés general o a los derechos de los administrados**.

13. Que, estando a lo señalado en el Informe de Brigada N° 1409-2019/SBN-DGPE-SDDI, y no habiendo vencido el plazo para conocer la nulidad, corresponde a la DGPE resolver como segunda instancia con 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”.

### Del procedimiento de Subasta Publica

14. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del “ROF de la SBN”, 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 esta Superintendencia.

15. Que, el procedimiento administrativo de venta por subasta pública de un predio de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado en la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN, publicada el 6 de julio de 2016, modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 13 de abril de 2018 (en adelante “la Directiva”).

16. Que, a efectos de publicitar la convocatoria de subasta pública, de acuerdo a lo establecido en el literal c) del numeral 6.2.2 de “la Directiva”, la SDDI dispone la publicación de los avisos de convocatoria por una sola vez en el Diario Oficial “El Peruano” y otro diario de mayor circulación de la región en la que se ubica el predio; tratándose de Lima y Callao, la publicación se realiza en un diario de difusión nacional; adicionalmente, a su vez el aviso es publicado en la página Web de la SBN.

### Del control del Procedimiento de Subasta

17. Que, de los antecedentes administrativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que mediante la solicitud de ingreso N° 14598-2011(reactivada con la S.I. N° 14831-2013) Alfredo Josué Castro Larico y Carmen



Verástegui Castañeda (en adelante los administrados" solicitaron la venta directa de un área de 437.20 m2 (que involucra en su mayor extensión "el predio 1") por la causal de colindancia con el predio inscrito en la Partida P02222445 y acceso único, que contempla inciso a) del artículo 77° de "el Reglamento". Conforme se advierte de la Resolución N° 212-2019/SBN-DGPE-SDDI, la indicada solicitud fue declarada improcedente debido a que en el diagnóstico técnico se concluyó que el área solicitada no colinda gráficamente con el predio de su propiedad sino que, por el contrario, colinda con un área no lotizada inscrita en la Partida Registral P02138999 de propiedad de la Asociación Pro – Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy, ello sustentado en los Informes Preliminar N° 1443-2018/SBN-DGPE-SDDI del del 06 de diciembre de 2018. Cabe agregar que contra la indicada resolución no se interpuso recurso impugnatorio alguno, por lo que se archivó el respectivo expediente administrativo.



18. Que, conforme consta en la Resolución N° 946-2019/SBN-DGPE-SDDI que aprueba la venta de "el predio 1" mediante subasta pública, en el Anexo N° 1 de las Bases Administrativas aprobadas con la Resolución N° 956-2019/SBN-DGPE-SDDI y en el aviso de convocatoria de la III Subasta Pública – 2019, "el predio 1" se encuentra cercado por muros de material noble. Cabe señalar que, si bien no existe colindancia entre el predio de propiedad de los indicados administrados y "el predio 1" conforme se indica líneas arriba, cierto es que el cerco levantado en todo el perímetro de "el predio 1" constituye una ampliación que habría efectuado "la administrada" respecto del predio de su propiedad.

19. Que, se observa, en la III Subasta Pública 2019 considerando la superposición de solicitudes de venta directa con "el predio 1" declaradas improcedentes, las cuales fueron ingresadas en el presente año (S.I. N° 11503-2019 y S.I N° 04761-2019), se cursaron invitaciones a la Asociación de Vivienda Nueva Jerusalén de Campoy, mediante Oficio N° 3828-2019/SBN-DGPE-SDDI; habiéndose omitido cursar el oficio de invitación respectivo a Alfredo Josué Castro Larico y Carmen Verástegui Castañeda.

20. Que, cabe señalar, que dicha práctica no está regulada en "la Directiva", por lo tanto, ello no vincula como criterio normativo legal a la SDDI de invitar a las personas que han solicitado la venta directa sobre predios que salgan a subasta pública. Lo que se tiene en la referida directiva en su numeral 6.2.2 en el segundo párrafo del literal c), es que:

*"Adicionalmente a las publicaciones obligatorias expresamente reguladas, la SDDI puede utilizar todos los medios de comunicación disponibles para publicar el proceso de subasta como solicitar la publicación de convocatoria en el mural de la municipalidad distrital o provincial en la que se ubica el predio". (subrayado y negrita nuestro)*

21. Que, "la Directiva" otorga a la SDDI la posibilidad de agotar todos los medios de comunicación disponibles para publicar el proceso de subasta, de ello se infiere que por tener la calidad de publica, dicha comunicación debe ser masiva. En este caso, la SDDI no ha realizada una correcta interpretación de lo señalado en la normativa antes señalada, con lo cual concurre un criterio de nulidad, es decir, se está contraviniendo el mandato legal que se encuentra regimentado en "la Directiva".

22. Que, en la Segunda Disposición Complementaria de "la Directiva", se tiene, que:

*"La DGPE conjuntamente con la SDDI, son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente directiva, respecto de los predios de propiedad del estado que se encuentran bajo la administración de la SBN".*





## RESOLUCIÓN N° 157-2019/SBN-DGPE

Por lo cual, corresponde a esta Dirección hacer cumplir las normas que rigen los procedimientos a cargo de la SDDI.

23. Que, sin perjuicio, de lo mencionado, y conforme a señalado por la SDDI, si por una práctica usual se están cursando invitaciones, y si ellas están produciendo los efectos deseados para los fines de subasta, dicha Subdirección debe proponer la mencionada práctica a la Dirección de Normas y Registro, a fin de que sean incorporados o implementados en "la Directiva", ello conforme a las funciones que tiene la SBN como ente rector del SNBE.

24. Que, en ese contexto, en el segundo párrafo del artículo 5° de "el Reglamento" se tiene que: "(...) En la ejecución de cualquier acto relacionado a los bienes estatales, deberá observarse el adecuado cumplimiento de las garantías y normas vinculadas a dichos bienes". Ello por cuanto, toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el **Principio de Legalidad**<sup>3</sup>, establecido en nuestro "TUO de la LPAG", debiendo entenderse 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<sup>4</sup>.

25. Que, por otro lado, se advierte, que en la resolución de aprobación de la venta por subasta pública de "el predio 1", en el anexo 1 de las bases administrativas y en el aviso de convocatoria se consignó y publicitó que el acceso a "el predio" se da través de la Av. Los Próceres, entrando por la calle 14 hasta ingresar al Asentamiento Humano Villa Los Andes (hasta donde se puede acceder de manera vehicular), continuando por unos pasajes peatonales sinuoso y en mal estado, siguiendo por el **área remanente** de propiedad del estado peruano (P.E. N° 13115381), acceso que es muy accidentado y riesgoso por la topografía que presenta, habiéndose omitido señalar no obstante lo publicitado, que el eventual adquirente, podría requerir de evaluarlo conveniente, tramitar la servidumbre legal de paso, de acuerdo a lo regulado en el artículo 1035 del código civil, lo que resulta relevante dadas las características del acceso publicitado.

26. Que, de lo mencionado, se observa que, se ha omitido publicitar dicha condición que versa sobre el aprovechamiento del predio, es decir el posible requerimiento de servidumbre legal para su acceso a "el predio". En segundo lugar, la constitución del derecho de servidumbre de paso para el acceso al predio materia de

<sup>3</sup> 1.1 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.

<sup>4</sup> 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 ( )



subasta pública, por la topografía que presente, se realizaría sobre propiedad de terceros, sin embargo no se advierte que esta circunstancia haya sido puesta en conocimiento de los terceros que pudieran verse afectados en su interés<sup>5</sup>.

27. Que, siendo así, el artículo 71<sup>6</sup> de el "TUO de la LPAG", señala que: "*Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte conocido, sin interrumpir el procedimiento*".

28. Que, conforme a lo señalado, se advierte que dicha omisión, constituye una lesión al procedimiento administrativo, así como también contraviene para el virtual postor, el **Principio de predictibilidad o de confianza legítima** regulada en el numeral 1.15<sup>7</sup> del Artículo IV del Título Preliminar del "TUO de la LPAG", que establece: "*La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, **completa y confiable** sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener*".

29. Que, por consecuencia, en el marco de las funciones y fines que cumple esta Superintendencia, y que tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado, ello observando la finalidad pública de brindar una eficiente gestión del portafolio inmobiliario del Estado, conforme al marco normativo de su competencia. Y en el presente caso, el control que se hace sobre las actuaciones de la SDDI en el marco de la III Subasta Pública 2019, y en aplicación de la primacía de las disposiciones que inspiran los procedimientos de esta Superintendencia, se recomienda obviar las notificaciones a los posibles beneficiarios con la emisión de la presente, dado que es un acto de oficio

30. Que, con base a lo señalado, la administración pública puede declarar nulo un acto administrativo en salvaguarda del interés público cuando se ha constatado que adolece de graves vicios por ser contrario al ordenamiento jurídico. Pudiendo eliminar sus actos viciados en la vía administrativa aun invocando sus propias deficiencias, tal como en el presente caso. En ese sentido habiendo identificado los vicios que se han configurado en el presente procedimiento, debe declararse su nulidad.

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 primero.-** Declarar la nulidad de oficio de la de la adjudicación de buen pro otorgado a la Asociación de Vivienda Nueva Jerusalén de Campoy, en el marco de la III Subasta Pública – 2019, sobre la Parcela 1 ubicado detrás de la manzana T1 de la Asociación Pro Vivienda Compradores de Terrenos de Campoy, distrito de San Juan

<sup>5</sup> Con relación al interés personal, debe entenderse como aquella afectación que repercute en el ámbito privado de quien alegue dicho interés, es decir, que no se intente representar intereses generales confiados a la Administración, respecto al interés actual; la doctrina nacional señala que la afectación contenida en el acto administrativo debe tener una repercusión o incidencia efectiva o inmediata en la esfera del titular del interés reclamado.

<sup>6</sup> 71.1 Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte conocido, sin interrumpir el procedimiento ( )

<sup>7</sup> **Principio de predictibilidad o de confianza legítima.** - La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener. Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos. La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede vanar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 157-2019/SBN-DGPE**

de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, de propiedad del Estado representado por la SBN, inscrito en la partida N° 14370190 de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS 136514, identificado como "Lote 7", en el procedimiento de la III Subasta Pública – 2019 por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

**Artículo segundo.-** Retrotraer el procedimiento hasta la etapa de convocatoria a la subasta debiendo tener en cuenta la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, lo desarrollado en la presente Resolución.

**Artículo tercero.-** Comunicar lo resuelto al Sistema Administrativo de Personal - SAPE, para que disponga a la Secretaría Técnica, que realice los actos de su competencia respecto a la presunta responsabilidad del personal de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

**Artículo cuarto.-** Notificar la presente Resolución a la Asociación de Vivienda Nueva Jerusalén de Campoy.

**Artículo quinto.-** Disponer que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario efectúe las acciones que correspondieran para la devolución del monto pagado y recuperación del predio de ser el caso.

**Regístrese y comuníquese.-**



*[Firma manuscrita]*  
Abeg. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES