

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°

094-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 02 de junio de 2017

Visto, el Expediente N°880-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por don **ELVIS EDILBERTO GALARZA LEÓN**, en adelante "el administrado", contra el la Resolución 217-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de abril de 2017, en adelante "la resolución", por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró infundado el recurso de reconsideración presentado contra el acto administrativo contenido en el Oficio N° 452-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2017, en el procedimiento de la III Subasta Pública-2016 de predio denominado Parcela N° 02-A-2 de 7 096,19 m², ubicado frente a la vía de acceso al Balneario de Tuquillo, a 200 metros aproximadamente de la Playa de Tuquillo , altura del km 303 + 300 de la Carretera Panamericana Norte, Margen Izquierda, siguiendo la dirección Norte, distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11028094 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII-Sede Huaraz, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales- SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 98696, en adelante "el predio".

CONSIDERANDOS:

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, según el artículo 215° 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 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, con escrito presentado el 19 de abril de 2017 (S.I N° 12106-2017), “el administrado” interpuso recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

“(…)

1. *Presento nueva prueba en original y copia de la denuncia original otorgado por la Comisaría de Cotabambas del Cercado de Lima.*
2. *En donde claramente se demuestra que el señor Luis Canales de la Cruz, ha sorprendido a todas las autoridades administrativas y policiales con un argumento falso:*
 - a. *La emisión del cheque en cuestión fue girado el día 22 de noviembre del año 2016*
 - b. *Dicho cheque fue entregado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el mismo día 22 de noviembre de 2016, dicho título valor no estuvo más de 4 horas en nuestro poder del señor Luis Canales de la Cruz que es el dueño del cheque y el recurrente.*
3. *El señor Luis Canales de la Cruz ha puesto una denuncia policial en la Comisaría de Cotabambas diciendo el cheque se había perdido el día 17 de enero de 2016 dicha denuncia ha sido después de un año cuando en realidad el día 22 de noviembre del año 2016 fue girado el cheque a nombre de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.*
4. *Los funcionarios de la entidad tomaron una decisión de excluirme de la condición de adjudicatario del Lote N° 13 con información que no concuerda con la fecha de la emisión del cheque, por lo que solicito que se me conceda la apelación que estoy solicitando ante el Superior Jerárquico en donde alcanzaré la revocatoria de Ley”.*

5. Que, el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante 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 jerárquico².

6. Que, en ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

7. Que, el inciso 215.2 del artículo 215 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.

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

² Artículo 218 del TOU de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.- Recurso de apelación



RESOLUCIÓN N°

094-2017/SBN-DGPE

8. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

9. Que, consta en los actuados administrativos que “la resolución” fue notificada a “el administrado” el 07 de abril de 2017, “el administrado” interpuso recurso de apelación el **19 de abril de 2017** conforme se aprecia del sello de recepción; por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a esta Dirección emitir el pronunciamiento respectivo.

Del recurso de apelación

10. Que, “el administrado” alega que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), ha tomado la decisión de excluirlo de la condición de adjudicatario de “el predio” basándose en información que no concuerda con la fecha de la emisión del Cheque de Gerencia N° 00007733 9 de fecha 22 de noviembre de 2017.

11. Que, a efectos de emitir pronunciamiento integral conviene señalar que en el presente caso, constituyen hechos consensuales y acreditados:

- a. Que, “el predio” fue adjudicado a favor de “el administrado” en razón de haber formulado la oferta más alta ascendente a la suma de US\$ 44 000.00, señalándose como segundo postor a don Marino Casas Herrera con la suma de US\$ 42 500.00, conforme al Acta de Subasta Pública N° 021-2016/SBN-DGPE-SDDI de folios 90 a 99.
- b. Que, según las Bases del Procedimiento de Subasta y el numeral 6.2.5 de la Directiva N° 001-2016-SBN (en adelante “la Directiva”) correspondía a “el administrado” en su condición de postor ganador de la Buena Pro debe cancelar el monto total del precio de venta dentro del plazo de Ley³.
- c. Que, mediante Oficio N° 2970-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2016 (folios 100), se solicitó a “el administrado” cumplir con elevar su fondo de garantía al 30% del precio de adjudicación en el plazo

³ 6.2.5. Del pago del precio de venta:

- “A. El adjudicatario de la buena pro debe cancelar el precio de venta de acuerdo a los plazos que se indican a continuación, contados desde el día siguiente del acto público de subasta:*
- Quince (15) días hábiles para las adjudicaciones hasta 500 UIT.
 - Veinte (20) días hábiles para las adjudicaciones mayores a 500 UIT y hasta 1000 UIT.
 - Treinta (30) días hábiles para las adjudicaciones superiores a 1000 UIT.
- B. La SDDI puede postergar o suspender el cronograma de pago del precio de venta de los lotes adjudicados, por razones debidamente justificadas y previa autorización de la DGPE.*
- C. En caso que el adjudicatario de la Buena Pro solicite el pago del precio de venta con financiamiento bancario, este debe adjuntar, dentro del plazo indicado en el literal a) del numeral 6.2.5 de la presente Directiva, una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la factibilidad de financiar el pago por la compra del predio (...).”*

de tres días hábiles y cancelar el 100% otorgándosele plazo al **02 de enero de 2017**.

- d. Que, a efectos de cancelar el 100% del precio de “el predio” y en observancia del cronograma fijado en las Bases Administrativas de la III Subasta Pública- 2016, “el administrado” realizó la entrega de cheques de gerencia y efectuando transferencias conforme señala el Informe N° 0383-2016/SBN-OAF-SAT del 27 de diciembre de 2016 obrante a folios 111 y siguientes de este expediente e Informe N° 0023-2017/SBN-OAF-SAT de fecha 18 de enero de 2017 obrante de folios 170 a 172⁴.
- e. Que, el Cheque de Gerencia N° 00007733 9 girado el 22 de noviembre de 2016 por Luis Antony Canales de la Cruz a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales por el Importe de US\$ 7 050. 38 dólares entregado por “el administrado” en su condición de adjudicatario de “el predio” (en adelante “el cheque”), fue rechazado por encontrarse suspendido en el sistema del Banco BBVA Continental en virtud de la solicitud por extravío presentada por Luis Antony Canales de la Cruz y en mérito a la demanda sobre Ineficacia de Título Valor incoada ante el 5° Juzgado de Paz Letrado – Sede Lince – San Isidro, precisando suspensión del cobro de “el cheque” hasta la emisión del pronunciamiento respectivo, de conformidad con la Ley N° 27287-ley de Títulos Valores.



12. Que, en ese contexto y respecto al recurso interpuesto, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), determinar si “el administrado” ha cumplido con cancelar el total del valor del objeto de subasta a efectos de ostentar la condición de postor ganador de del mismo, y si la decisión venida en grado de apelación, esto es, la exclusión de condición de adjudicatario de “el predio”, se encuentra fundada en derecho.



13. Que, en primer lugar, es menester señalar que entre las garantías que rigen el Sistema nacional de Bienes Estatal (SNBE) tenemos que todo acto de disposición a favor de particulares se realiza a título oneroso, a valor comercial y con la debida observancia de los procedimientos que establecen las normas vigentes, conforme se advierte del literal d) del artículo 7 de la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales⁵.

14. Que, al respecto, 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 por la Resolución N° 048-2016-SBN (en adelante “la Directiva”), precisa que la subasta pública de predios estatales se efectúa a valor comercial, disponiendo además que la adjudicación del lote se otorga al postor que haya formulado la oferta más alta, debiendo consignarse a los demás postores ofertantes en estricto orden en el Acta respectivo (literales c y f del numeral 6.2.4).

15. Que, asimismo, señala que el postor ganador de la buena pro cancela el monto total del precio de venta en el plazo indicado en el numeral 6.2.5 de “la Directiva”

⁴ **Análisis:** Los cheques y/o transferencias efectuadas por el Adjudicatario del Lote N° 13 son los siguientes:

| FECHA | CHEQUE/TRANSFERENCIA | IMPORTE | OBSERVACIONES |
|------------|----------------------------------|-----------|---------------|
| 22/11/2016 | 00007733 9 011 130 0900000038 21 | 7 050.38 | REVOCADO |
| 16/12/2016 | Transferencia | 6 200.00 | |
| 19/12/2016 | 11507151 6 002 000 0000000222 80 | 10 000.00 | |
| 26/12/2016 | 1070922 4 002 193 0000000222 10 | 10 750.00 | |
| 26/12/2016 | Transferencia | 10 000.00 | |

⁵ **Artículo 7.-** Garantías del Sistema nacional de Bienes Estatales

“ Son garantías que rigen el Sistema nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

(...)

d) Que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación.

(...)”



RESOLUCIÓN N°

094-2017/SBN-DGPE

contado desde el día siguiente del acto público de subasta.

16. Que, respecto al presente caso, de la revisión de actuados y estando a los antecedentes⁶, se advierte que "el administrado" habría cumplido con ofrecer el pago del 100% del precio de "el predio", mediante entrega de cheques y transferencias a favor

6 ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante Resolución N° 756-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de octubre de 2016, a Subdirección de Desarrollo Inmobiliario aprobó las Bases Administrativas N° 003-201/SBN-DGPE-SDDI correspondiente a la III Subasta Pública – 2016 con sus respectivos anexos, realizada mediante Acta de Subasta Pública- 2016 de fecha 12 de diciembre de 2016, declarándose como ganador de la adjudicación de "el predio" a "el administrado".
- 1.2. Mediante Oficio N° 2970-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de diciembre de 2016, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario solicita a "el administrado" elevar su fondo de garantía al 30% del monto de adjudicación en el plazo máximo de tres (03) días hábiles contados desde el día siguiente del acto público de remate, esto es, hasta el 15 de diciembre de 2016.
- 1.3. Mediante Informe N° 0383-2016/SBN-OAF-SAT de fecha 27 de diciembre de 2016, la Supervisora del Sistema Administrativo de Tesorería comunica a la Oficina de Administración y Finanzas que mediante el Anexo N° 01 se detalla los postores que cumplieron con elevar la buena pro al 30% y 100% respecto al proceso de III Subasta Pública – 2016, indicando que existe un (01) postor que no elevó al 30% la buena pro.
- 1.4. Mediante escrito de fecha 02 de enero de 2017 (S.I N° 00086-2017), don Luis Antony Canales de la Cruz, comunica la interposición de denuncia ante la Comisaría de Cotabambas –Lima pro la causal de pérdida de los Cheques de Gerencia N° 7731 y 7733 del Banco Continental cuya emisión se realizó a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), suspendiendo la ejecución de las mismas por la incoación de demanda de Ineficacia de Título Valor ante el Quinto Juzgado de Paz Letrado de Lince y San Isidro signada con el número de Expediente 00025-2017-0-1802-JP-CI-05, conforme se lee de folios 117 a 141.
- 1.5. Mediante Oficio N° 030-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2017, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario corre traslado a "el administrado" del escrito señalado en el 1.4 de este apartado, precisando la imposibilidad de cobrar el cheque y solicitando la emisión de descargo.
- 1.6. Mediante escrito de fecha 05 de enero de 2017 (S.I N° 00481-2017), "el administrado" emite descargo, ampliado mediante escrito de fecha 13 de enero de 2017 (S.I N° 01270-2017), "el administrado" amplía su descargo
- 1.7. Mediante Informe N° 0013-2017/SBN-DNR-SDNC de fecha 02 de febrero de 2017, la Subdirección de Normas y Capacitación concluye: "(...) Por tanto, se puede advertir que el ganador de la buena pro no ha cumplido con pagar el 100% del precio del bien adjudicado, es decir, que no canceló el precio de venta consecuentemente, este perderá la condición de adjudicatario y el cheque entregado en garantía, quedará como indemnización a favor de la SBN.
- 1.8. Mediante Oficio N° 452-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de febrero de 2017, mediante el cual se informa a "el administrado" que en aplicación del literal i) del numeral 6.2.4 de la Directiva N° 001-2016/SBN y literal m) del numeral 13 de las bases Administrativas, corresponde a la SBN retirar su condición de adjudicatario de la Buena Pro del Lote N° 13 del procedimiento de la III Subasta Pública – 2016, señalándose además que ante el incumplimiento en la cancelación del monto ofertado, de conformidad con el plazo establecido y estando en controversia el cheque entregado por el 20% del precio base, esta Superintendencia debe hacer efectivo el cobro de indemnización a su favor, teniendo como respaldo lo depositado hasta la fecha, cobrándose el importe ascendente a US\$7 050.38 dólares americanas devolviéndole la diferencia de conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 6.2.4 de la Directiva N° 001-2016/SBN.
- 1.9. Mediante Oficio N° 454-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de febrero de 2017, en mérito a lo establecido en el numeral 6) de las conclusiones del Informe N° 0013-2017/SBN-DNR-SDNC de fecha 02 de febrero de 2017 y en aplicación del literal j) del numeral 6.2.4 de la Directiva N° 001-2016/SBN, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario invita al segundo postor de la III Subasta Pública -2016 respecto a "el predio", para presentar su Cheque de Gerencia o realice el depósito como fondo de garantía por el 30% del monto ofertado (US\$ 12 750.00 dólares americanos), en el plazo máximo de tres (03) días hábiles contados desde el día siguientes de la notificación.
- 1.10. Mediante escrito de fecha 13 de marzo de 2017 (S.I. N° 07396-2017) "el administrado" interpone recurso de reconsideración contra el Oficio N° Oficio N°454-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de febrero de 2017.
- 1.11. Mediante Resolución N° 217-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de abril de 2017, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario resolvió declarando infundado el recurso de reconsideración presentado por "el administrado" contra el Oficio N° 0259-2017/SBN-SDDI del 21 de febrero de 2017.
- 1.12. Mediante escrito de fecha 19 de abril de 2017 (S.I N° 12106-2017), "el administrado", interpuso recurso de apelación contra "la Resolución.



de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), dentro del cronograma fijado en las bases de la subasta, es decir, antes del 02 de enero de 2017, conforme se advierte del Informe N° 0383-2016/SBN-OAF-SAT del 27 de diciembre de 2016 obrante a folios 111 y siguientes, no existiendo a la fecha plazos que reprogramar o prorrogar.

17. Que, sin embargo, “el cheque” presentado como parte del pago del total del precio de “el predio” adjudicado en el procedimiento de subasta fue rechazado por el Banco Continental, por encontrarse suspendido en mérito a la solicitud de don Luis Antony Canales de la Cruz y la demanda de Ineficacia de Título Valor signada con el número de Expediente N° 00025-2017-0-1802-JP-CI-05, conviene aplicar lo dispuesto por el artículo 1233° del Código Civil, que establece que la entrega de títulos valores solamente extinguirá la obligación cuando hubiesen **sido pagados, entre tanto la acción derivada de la obligación quedará en suspenso.**

18. Que al respecto, se debe señalar que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), requirió oportunamente a “el administrado” el cumplimiento del pago del precio del 100% de “el predio” objeto de subasta, conforme se lee del Oficio N° 2970-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de diciembre de 2016 (folios 100 folios y comunicaciones electrónicas (folios 116) y Oficio N° 030-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de enero de 2017, obteniendo como única respuesta lo señalado en el escrito de fecha 05 de enero de 2017 (S.I N° 00481-2017)⁷, en el escrito de fecha 13 de enero de 2017 (S.I N° 01270-2017)⁸ y recurso de reconsideración de fecha 13 de marzo de 2017 (S.I. N° 07396-2017) ⁹, circunstancias que no revisten la objetividad necesaria o

⁷ “(...) Todo este pedido de denuncia y devolución de cheque de Gerencia por causal de pérdida por parte del Sr. Canales lo motivo el solo hecho de querer tener una mayor participación en la distribución del Lote 13 adjudicado a mi persona. Motivado por su ambición ha llegado a realizar actos en contra de su propia persona queriendo afectar así el III Proceso de la Subasta Pública 2016 y en contra mía que se llevó transparentemente”.

⁸ “(...) El Cheque N° 0000733 9 011 130 090000038 21 aludido en el párrafo precedente se adjuntó como parte de la documentación requerida para participar y ser considerado postor hábil en la III Subasta Pública – 2016 convocada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, exigida en el punto 12.1. de las respectivas Bases Administrativas N° 003-2016/SBN-DGPE-SDDI.

Al respecto, debemos de indicar que en lo que respecta a mi persona he cumplido con presentar toda la documentación y requisitos exigidos en las Bases Administrativas N° 003-2016/SBN-DGPE-SDDI y la imposibilidad de cobro del cheque resulta por hechos no imputables a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ni a mi persona en calidad de participante.

No habiéndose incurrido en ninguno de estos supuestos no resulta jurídicamente factible que el Banco Continental se oponga al pago del citado título valor, con la sola presentación de la denuncia de pérdida del Cheque N°0000733 9 011 130 090000038 21. En este caso, corresponde a la SBN como titular y tenedor de este cheque sacar copias notariales al citado título valor y enviarla en primera instancia a la Comisaría PNP de Cotabambas, indicando que el cheque materia de denuncia por “pérdida” no tiene la condición de tal, ya que éste se encuentra en poder de la SBN, solicitando se deje sin efecto la denuncia interpuesta ya que ésta tiene por finalidad impedir injustificadamente esta obligación de pago; posteriormente una vez levantada la denuncia policial sugerimos dirigirse al Banco Continental a fin de liberar el bloqueo dispuesto por el girador, ya que este título valor fue expedido y alcanzado con el consentimiento del obligado, y que la aducida “pérdida del cheque” no se ha producido como ya mencionáramos.

Por otro lado, es importante anotar que la denuncia de “pérdida del citado título valor” presentada ante la citada comisaría no coincide con los datos vinculados al Cheque N° 0000733 9 011 130 090000038 21 como es de observarse la denuncia figura con fecha 17 de enero de 2016 cuando la convocatoria fue el 30. Oct. 16, es decir 10 meses después.

Si bien el artículo 102° de la ley de Títulos Valores prevé la ineficacia del título valor por pérdida de este, ello solo puede ser declarado por el Poder Judicial y siempre que se haya acreditado tal condición, lo que no ocurre en el presente caso”.

⁹ “(...)

1. Fecha de Adjudicación de la Buena pro, 12 de diciembre del 2016
2. Plazo para realizar el pago al 100% del precio de venta 02 de enero del 2017
3. Dentro del plazo legal el recurrente canceló el 100% del precio de venta
4. A) En el transcurso del plazo establecido, el recurrente tuvo un altercado con mi socio y este altercado le hice saber al funcionario que llevó a cabo la III Subasta Pública y ante la pregunta ¿Qué puede pasar por este hecho?, el funcionario me dijo: lo peor que puede pasar es que pidan cambiar el cheque, más bien vaya buscando el dinero, porque nosotros no vemos de dónde proviene el dinero, respondí
5. Que, mediante Oficio ° 2970-2016/SBNDGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2016 he recibido dicho oficio, donde me indican que tengo un plazo hasta el 02 de enero del 2017, para pagar el 100% precio de adjudicación del lote 13 c.
 - a. Por lo que pregunto ¿con qué criterio una persona ajena al proceso puede convencer a todos los miembros de la III Subasta Pública 2016, para retirarme del proceso?
 - b. Que también con fecha posterior al de vencimiento (02/01/2017) que tardíamente se me hace llegar el Oficio N° 030-2017/SBN-DGPE-SDDI, donde me comunican que hay una denuncia y devolución de cheque donde me piden que presente mi descargo a la brevedad. Dicho oficio lo recibí el 05 de enero de 2017 a primera hora, a las 12:50 pm del mismo día, presento mi descargo indicándoles que están siendo sorprendidos por el señor Luis Canales de la Cruz y no solo ello, también les manifesté que revisarían los



RESOLUCIÓN N° 094-2017/SBN-DGPE

configuren situaciones jurídicas justificantes o excluyentes de responsabilidad, o condiciones que imposibiliten justificadamente el cumplimiento de pago de “el administrado”, establecido como regla del Procedimiento de Subasta en “las Bases” y en “la Directiva”.



19. Que, por otro lado, si bien el administrado señala en su recurso que la exclusión de su condición de adjudicatario del Lote 13, “el predio”, se funda en información que no concuerda con la fecha de emisión de “el cheque” de fecha 22 de noviembre de 2016, en tanto que la denuncia de la pérdida del mismo se realizó el 17 de enero de 2016, es decir un año después; se debe señalar que el debate jurídico dentro de este Procedimiento de Subasta Pública versa únicamente en determinar el cumplimiento o incumplimiento de la obligación de pago del 100% del valor el predio atribuida a “el administrado” y no respecto a los fundamentos de la denuncia policial realizada por don Carlos Antony Canales de la Cruz o la pretensión de Ineficacia de Título Valor, máxime si este último hecho ya ha sido judicializado conforme al reporte de seguimiento del Expediente N° 00025-2017-0-1802-JP-CI-05.



20. Que, asimismo, se tiene a bien precisar y como bien ha señalado también “el administrado” en su escrito de folios 154, “*la ineficacia del título valor por pérdida solo puede ser declarado por el Poder Judicial*”; en ese orden, el cuestionamiento de las fechas de interposición de denuncia o las circunstancias fácticas que circundan dicha pretensión y que hoy sustentan el recurso de apelación deberán pretenderse en la vía que corresponda, no resultado amparable por ante esta sede administrativa.

21. Que, sin perjuicio de lo señalado, cabe indicar que los acuerdos internos que pudieran existir entre el “el administrado” y un tercero, no resultan oponibles a la SBN, máxime si en el Acta de Subasta se constata la participación individual del recurrente y la adjudicación de “el predio” a éste como único postor ganador, en consecuencia, habiendo adquirido la condición de ganador a título personal, la obligación de la cancelación del total de la buena pro, le corresponde a título individual.

22. Que, para efectos del Procedimiento de Subasta, el cuestionamiento de la fecha de interposición de la denuncia por pérdida del título valor y la pretensión de su ineficacia del mismo, resultan intrascendentes para modificar la decisión de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), pues tales cuestiones no interfieren en el trámite del Procedimiento de Subasta Pública, en razón a que la validez y la eficacia del

vídeos del día 22 de noviembre del 2016 a horas 5:55 de la tarde a 6:10 pm y los vídeos del día 12 de diciembre del 2016, donde asistimos al acto público dejando constancia y firmando en el registro de asistencia del acto público. Donde todo acto del señor Canales de la Cruz, demuestra voluntad y su sola presencia garantiza que conoce de mi participación como postor. También les hice llegar los correos electrónicos al funcionario de la SBN, donde le comunicó al señor Canales de la Cruz, que ya somos postores hábiles, también copia del acta de adjudicación el 14 de diciembre del 2016, estuvo al tanto del proceso en curso (...).”

título valor presentado como forma de cumplimiento de obligación de pago del bien adjudicado resulta de entera responsabilidad del adjudicatario de la buena pro, es decir, de “el administrado”.

23. Que, vista la cuestión jurídica planteada en el considerando 12 de la presente y en atención a los actuados obrantes en el presente expediente¹⁰, esta Dirección verifica el incumplimiento de la cancelación y cobro efectivo del 100% del valor del objeto de subasta dentro del plazo establecido en el numeral 6.2.5. de “la Directiva” por causa atribuible a “el administrado”, y como consecuencia lógica jurídica, determina que la decisión venida en grado de apelación, esto es, la exclusión de condición de adjudicatario de “el predio”, se encuentra fundada en derecho.

24. Que, habiéndose desvirtuado lo afirmado por “la administrada” en su recurso de apelación, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, declarar infundado el recurso de apelación interpuesto y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 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 don **ELVIS EDILBERTO GALARZA LEÓN**, en adelante “el administrado”, contra la Resolución 217-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de abril de 2017”, por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dando por agotada la vía administrativa

Regístrese y comuníquese.-


Alfredo Ricardo Martínez Cruz
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE Bienes Esenciales

¹⁰ Actuados del Expediente (véase apartado Antecedentes de la Presente):

- a. Resolución N° 756-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de octubre de 2016 (Fs. 01)
- b. Bases Administrativas N° 0003-2016/SBN-DGPE-SDDI (fs. 02- 42)
- c. Acta de Subasta Pública N° 021-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2016 (Fs. 90 a 97)
- d. Lista de Asistentes (Fs. 98 a 99)
- e. Oficio N° 2970-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de diciembre de 2016, (Fs. 100 anverso y reverso)
- f. Informe N° 0383-2016/SBN-OAF-SAT de fecha 27 de diciembre de 2016 (FS. 103-104)
- g. Escrito de fecha 02 de enero de 2017 (S.I N° 00086-2017) (Fs. 117)
- h. Oficio N° 030-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2017. (Fs. 142)
- i. Escrito de fecha 05 de enero de 2017 (S.I N° 00481-2017). (Fs. 143-144)
- j. Escrito de fecha 13 de enero de 2017 (S.I N° 01270-2017). (Fs. 154- 156)
- k. Carta del BBVA Continental de fecha 19 de enero de 2017 (S.I N° 01884-2017) – (fs. 163)
- l. Memorándum N° 0071-2017/SBN-OAF de fecha 18 de enero de 2017 (Fs. 169 y ss.)
- m. Informe N° 0023-2017/SBN-OAF-SAT de fecha 18 de enero de 2017. (fs. 170- 172)
- n. Informe N° 0013-2017/SBN-DNR-SDNC de fecha 02 de febrero de 2017. (Fs. 205-208)