



## **RESOLUCIÓN N°**

**098-2017/SBN-DGPE**

San Isidro, 08 de junio de 2017

Visto, el Expediente N°916-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por doña **IRIS MARLENE MARCOS CAMACHO**, en "la Administrada" contra la Resolución N° 145-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de marzo de 2017, en adelante "la Resolución", por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto por "la Administrada" contra la Resolución N° 828-2016/SBN-SGPE-SDDI del 01 de diciembre de 2016 e infundada la nulidad deducida por la misma, que declaró improcedente la solicitud de venta directa del terreno ubicado a la altura de la Panamericana Norte K. 303- Sector Posita- Distrito de Haurmey- Provincia de Huarney- Departamento de Ancash, 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, en adelante "la Ley" y 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 jerárquico<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

4. Que, mediante escrito presentado con fecha 31 de marzo de 2017 (S.I. N° 09850-2017), “la Administrada” interpuso recurso de apelación contra “la Resolución” bajo los siguientes argumentos:

“(…)

**FUNDAMENTOS DEL AGRAVIO: ERRORES DE HECHO Y DE DERECHO EN QUE HA INCURRIDO LA RECURRIDA**

**PRIMERO.-** la impugnada me deniega el derecho a la venta directa, contraviniendo fundamentalmente los derechos fundamentales de la persona humana, legislados en la Constitución Política del estado: Art. 1.- Defensa de la Persona Humana: “La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado”. Art. 2.- Toda persona tiene derecho a la vida, a su integridad moral, psíquica y física (inc 1) : a la igualdad ante la ley. Nadie debe ser discriminado por ningún motivo, condición económica o de cualquier índole en la patria de todos (Inc. 2) y el Art. 44: “Son deberes primordiales del Estado, defender la soberanía nacional, garantizar la plena vigencia de los derechos humanos, proteger a la población de las amenazas contra su seguridad y promover el bienestar de las amenazas contra su seguridad y promover el bienestar general que se fundamenta en la justicia y en desarrollo integral equilibrado de la nación, esto es, que lo petitionado que se sustenta en la justicia va más allá de las leyes y el derecho; por lo que debe ampararse la solicitud de venta directa- La propia Ley General de Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, la “Ley” y su “Reglamento, en el Art. 7 lit e) de la “Ley”, prescribe: que es garantía del Sistema Nacional de Bienes Estatales que todo acto de disposición de bienes de dominio privado dl Estado, se efectúe mediante la venta por Subasta Pública y de manera excepcional por venta directa”, siendo que el citado dispositivo igual de la “Ley” contraviene las normas constitucionales glosadas, preferentemente a la igualdad ante la ley, porque estarían discriminándose por razones económicas al efectuarse exclusivamente la venta por subasta pública y nunca por excepción la venta directa, prefiriendo por competencia al mejor postor, esto es al mejor postor de las empresas nacionales o extranjeras que pueden pagar más por el precio de un predio en subasta pública, importando poco o nada el interés público o el bien común, como ha sido el caso de la venta del aeródromo de Collique, a precio vil a inmobiliaria chilena y otros casos análogos que son de dominio público (vox populi vox Dei), contraviniendo los derechos fundamentales de la persona y el citado Art. 44 de la Carta Política del Perú.

**SEGUNDO.-** En consecuencia, la recurrida es NULA, en aplicación del Art 10 de la LPAG, Ley N° 27444, el Art. 51 del citado cuerpo constitucional: La Constitución prevalece sobre la ley y así sucesivamente el Art 44 glosado que se fundamenta en la justicia, más allá de la ley y del derecho. Conviene a este propósito sobre la justicia aquella sentencia de San Agustín, doctor eximio de la Iglesia Católica (Art 50 Const Pol: “Si se prescinde la justicia ¿qué son los Estados sino grandes latrocinios”) que se refieren a Estados que violan los derechos de sus ciudadanos contraviniendo la Constitución y las leyes.

**TERCERO.-** En el caso sub examine, la impugnada ha vulnerado el derecho fundamental al DEBIDO PROCESO y a la Tutela Jurisdiccional Efectiva, al emitirse una Resolución con defectuosa motivación aparente, que se da cuando la decisión no se basa en pruebas ofrecidas (nuevas pruebas), no valoradas razonadamente ni motivadas adecuadamente, sin perjuicio de su nulidad, pues , la no valoración o la omisión en la valoración de un medio probatorio que resulta sobre todo esencial para la dilucidación de la controversia materia de apelación, ha transgredido el derecho al DEBIDO PROCESO, de conformidad con el Art 139, Inc 3 y 5de la Carta Magna, vinculado al derecho a la prueba , el Tribunal Constitucional se ha pronunciado estableciendo en el Fundamento 8 de la sentencia recaída en el Exp. N° 104-2007-HC/TC del 05-04-2007, acorde con el Art 139, Inc 3 de la Carta Magna Ley y sobre el deber a la motivación de resoluciones se respeta Prima facie, siempre que exista: a) Fundamentación Jurídica, b) Congruencia entre lo pedido y lo resuelto y c) que por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, basada en pruebas valoradas, conforme el Art. 139 Inc 5 del citado texto constitucional (...)

5. 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.



## RESOLUCIÓN N°

098-2017/SBN-DGPE

6. 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.

7. Que, consta en los actuados administrativos que habiéndose notificado la resolución que resuelve el recurso de reconsideración interpuesto contra “la Resolución”, el 16 de marzo de 2017, “la Administrada” interpuso recurso de apelación el 31 de marzo de 2017, conforme se aprecia del sello de recepción; por consiguiente, habiéndose formulado apelación dentro del plazo de ley, corresponde a esta Dirección emitir el pronunciamiento respectivo.

### Del recurso de apelación

8. Que, “la administrada” señala como argumento principal que “la Resolución” adolece de motivación aparente en cuanto habría sido expedida sin valorar las pruebas ofrecidas, en contravención del artículo 51 de la Constitución y el artículo 10 de la LPAG.

### De la vulneración al Debido Proceso

9. Que, todo ejercicio de la potestad administrativa debe observar la Ley del Procedimiento Administrativo General, ley marco que regula la actuación administrativa. Al respecto, el artículo IV del Título Preliminar, consagra, entre otros, el derecho al debido procedimiento, que garantiza que los administrados gocen de derechos tales como el de exponer sus argumentos, de ofrecer y producir pruebas y obtener una decisión motivada y fundamentada en el derecho.

10. Que, según doctrina atinente, dicho principio tiene tres niveles concurrentes de aplicación, el primero de los cuales se refiere al debido proceso como derecho al procedimiento administrativo y supone que: “(...) todos los administrados tienen el derecho a la existencia de un procedimiento administrativo previo a la producción de las decisiones administrativas que les conciernan. Correlativamente, la Administración tiene el deber de producir sus decisiones mediante el cumplimiento de las reglas que conforman el procedimiento, de modo que es flagrantemente violatorio de este principio la producción de actos administrativos de plano o sin escuchar a los administrados. No es válido afirmar que con la concurrencia del administrado luego del acto, recién se iniciará el procedimiento, sino que –por el contrario– desde su origen mismo debe dar la oportunidad para su participación útil”. [MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Gaceta Jurídica, 3ra. ed., Lima, 2004, Pág. 65] (el resaltado es nuestro).

11. Que, en primer lugar, se debe señalar que el presente procedimiento administrativo versa sobre venta directa de “el Predio” por la causal “C” del artículo 77°



del Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, por lo que, a efectos de resolver, corresponde establecer si “el predio” cumple con las condiciones mínimas para analizar o proceder a la valoración de la causal invocada para la venta – directa y emitir pronunciamiento sobre el agravio alegado por “la Administrada”.

### De la naturaleza del Procedimiento

12. Que, el literal e) del artículo 7° de “la Ley”, señala que es garantía del Sistema Nacional de Bienes Estatales que todo acto de disposición de bienes de dominio privado del Estado, se efectúe mediante la venta por subasta pública y de manera excepcional por venta directa.

13. Que, por otro lado, el 77° de “el Reglamento”, en concordancia con el numeral 5.5. de la Directiva N° 006-2014/SBN, establece que el cumplimiento de las causales de venta directa no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva, razón por la cual se le atribuye al Estado la facultad de denegar la venta directa en virtud del interés público o de situaciones de importancia colectiva.



14. Que, en ese orden normativo y estando a la naturaleza del procedimiento solicitado por “la Administrada”, del décimo segundo considerando de la Resolución N° 28-2016/SBN-DGPE-SDDI, de la evaluación técnica realizada mediante el Informe de Brigada N° 1767-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2016 (fojas 16)<sup>2</sup> y la revisión de la Partida Registral N° 11028465 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 18), se advierte que “el predio” se superpone con un área de mayor extensión (18 755, 45 m<sup>2</sup>), inscrita a favor del Estado (entiéndase representado por SBN), la cual mediante Resolución N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 fue aprobada su venta por Subasta Pública (fojas 24); por lo que se verifica que si bien, “el predio” materia de pretensión se encuentra inscrito a favor del Estado, es cierto también que éste no ostenta la condición de disponible para su adjudicación en venta directa, en observancia de las normas señaladas en los puntos 12 y 13 de la presente.



15. Que, estando a que el literal c) del artículo 14.1 concordado con el artículo 18° de “la Ley”, establece que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales debe procurar una eficiente gestión del portafolio mobiliario e inmobiliario de los bienes estatal, optimizando su uso y su valor, en el presente caso, se ha logrado acreditar que “el Predio” carece de la condición de libre disponibilidad que se exige como requisito para el otorgamiento de bienes en venta directa, a razón que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario mediante Resolución N° 756-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de octubre de 2016, aprobó la venta por Subasta Pública de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone el predio; conducta, además, realizada en ejercicio de sus funciones como ejecutor de acciones tendentes al desarrollo del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, procurando la máxima de su rentabilidad económica y social, en virtud del literal b) del artículo 48° de “el ROF de la SBN”.

### De la falta de valoración de los medios probatorios

16. Que, por otro lado, respecto al agravio invocado por “la Administrada”, quien alega falta de motivación y valoración de medios probatorios, sin perjuicio de lo esbozado, vale señalar que el derecho a una decisión motivada y fundada en derecho se encuentra reconocido en el numeral 1.2. del Art. IV del T.P. de la LPAG y es en aplicación de esta garantía se exige a la Administración Pública que exteriorice las razones que sustentan su decisión.

<sup>2</sup> Se determinó que la poligonal de “el Predio”, objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) encierra un área 991, 72 m<sup>2</sup>, y que se superpone: Totalmente (100%) dentro del ámbito de un área de mayor extensión (18 755, 45 m<sup>2</sup>) denominado Parcela 01-E inscrito a favor de El Estado peruano en la Partida N° 11028465 del Registro de Predios, Zona Registral N° VII, Sede Huaraz, Oficina Registral de Casma, identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 99705. Sin embargo, se determinó también que revisado la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, asociada al CUS N° 99705, se observa que mediante Resolución N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 28.10.2016 se aprobó la venta por subasta Pública del predio inscrito en la partida N° 11058465 del Registro de Predios d la Oficina Registral de Casma, dentro del cual se ubica “el predio”.



## **RESOLUCIÓN N°**

**098-2017/SBN-DGPE**

17. Que, al respecto, del estudio de "la Resolución" obrante a folios 63 a 65 se advierte el pronunciamiento respecto a los medios probatorios presentados en calidad de "prueba nueva":

"(...)

12. Que, revisada la documentación señalada en el considerando que antecede se determinó que no obran en el expediente, por tanto no han sido valoradas con anterioridad lo cual amerita la revisión de lo resuelto; por lo que de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución corresponde admitir a trámite el presente recurso y pronunciamos por lo argumentos señalados en el quinto considerando de la presente resolución y la nueva prueba conforme se detalla a continuación:

### 12.1. Respecto al primer argumento

"El administrado", alega que su solicitud de venta directa por la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento" se sustenta, entre otros, en el acta de inspección ocular y declaración judicial del 24 de junio de 2010 emitida con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 29618; sin embargo, del décimo segundo al décimo séptimo considerando de "la Resolución", se puede advertir que la improcedencia se fundamenta en que sobre "el predio" recae la aprobación para su disposición mediante subasta pública; en tal sentido, no resultaba pertinente evaluar el cumplimiento de la causal de venta directa invocada. En consecuencia, lo alegado no desvirtúa lo resuelto por esta Subdirección.

13.- Que, en relación a los documentos que adjunta a su escrito detallado en el décimo primer considerando de la presente resolución, en calidad de nueva prueba, se ha determinado que: i) de la solicitud de zonificación y vías, así como del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios 8fojas 51 y 52) se advierte los trámites que "el administrado" ha venido efectuando ante la Municipalidad Provincial de Huaremy para obtener dichos documentos relativos al uso y zonificación de "el predio

A fin de realizar trámites ante SUNARP; sin embargo, estos no desvirtúan los argumentos por los cuales se declaró improcedente lo solicitado; y ii) en cuanto a las fotografías, se puede apreciar un módulo de material ligero (madera), con las cuales pretende probar la posesión en "el predio", no obstante, como se indica en el numeral 12.1 del décimo segundo considerando de la presente resolución, habiéndose aprobado la disposición por subasta pública no resulta pertinente evaluar la causal de venta directa invocada.

15.- Por otro lado, si bien es cierto "el administrado" mediante escrito presentado el 07 de febrero de 2017 (S.I N° 03739-2017) (Fs. 55), adjunta copia simple de Constancia de Zonificación y Vías N° 005-2017-MPH-GGT emitida el 24 de enero de 2017 por la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huaremy (fojas 57); copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 008-2017-MPH-GGT emitido el 24 de enero de 2017 por la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huaremy (fojas 58), copia simple de la cédula de notificación realizada el 31 de enero de 2017 realizada por la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad de Huaremy respecto del Certificado de Parámetros urbanísticos y Edificatorios y Constancia de Zonificación y Vías (fojas reverso del folio 58 y folios 59); también lo es que han sido presentados con posterioridad al vencimiento del plazo establecido por "el Oficio"; por lo que no corresponde a esta Subdirección pronunciarse sobre los mismos en relación al recurso presentado. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe precisar que los citados medios probatorios hacen referencia al uso y zonificación de "el predio".



18. Que, en tal sentido, no habiéndose cumplido con las condiciones mínimas para la adjudicación de “el Predio”, en virtud del principio de legalidad, no se logra verificar afectación al debido proceso, toda vez que la decisión de declarar improcedente la solicitud de compraventa directa y el posterior rechazo del recurso de reconsideración, obedecieron a un análisis del cumplimiento de las condiciones de “el predio” y las causal invocada por “la Administrada”.

19. Que, a mayor abundancia, se verifica la fase de calificación formal de la documentación presentada, conforme a las reglas previstas en los acápite denominados “Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta” y “Evaluación formal de la solicitud”, regulados en los numerales 6.2 y 6.3 de la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”; producto de dicha evaluación, se declaró improcedente la solicitud al haberse contrastado la ausencia de requisito indispensable. En tal sentido, el acto administrativo impugnado contiene una estricta observancia de las normas aplicables al procedimiento de compraventa directa de predios estatales por lo que la discrepancia entre lo pretendido y entendido por la administrada y lo resuelto por la superintendencia, deviene en insubsistente.

20. Que, por las consideraciones antes expuestas, habiéndose desvirtuado lo afirmado por “la Administrada” en su recurso de apelación, careciendo de objeto evaluar la documentación presentada por “la Administrada”, 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 la doña **IRIS MARLENE MARCOS CAMACHO** contra la Resolución N° 145-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de marzo de 2017, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dando por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



Ing. Alfredo Astardo Martínez Cruz  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES