



RESOLUCIÓN N°

104-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 14 de junio de 2017

Visto, el Expediente 918-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por **RUDY EDGAR CAMACHO SOTELO**, en adelante “el administrado” contra la Resolución N° 138-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 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 “el administrado” contra la Resolución N° 829-2016/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 de un área de 993.81 m², ubicada en el Sector La Pocita, distrito y provincia de Huarmey, 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, 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

¹ 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 escrito de fecha 31 de marzo de 2017 (S.I. N° 09849-2017), “la administrada” interpuso recurso de apelación, contra “el Oficio” 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 peticionado 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 del Estado, se efectúe mediante la venta por Subasta Pública y de manera excepcional por venta directa”, siendo que el citado dispositivo legal 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 5 de 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 sólo 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.



RESOLUCIÓN N°

104-2017/SBN-DGPE

6. 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.

7. 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.

8. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada a “el administrado” el 13 de marzo de 2017 conforme se aprecia de folio 59 interponiendo recurso de apelación el 31 de marzo de 2017, conforme se aprecia del sello de recepción obrante a folios 60 del expediente; por consiguiente, habiéndose formulado apelación 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.

Del Recurso de Apelación y la cuestión jurídica

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

De la vulneración al Debido Proceso y Falta de Motivación

10. 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.

11. 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).

12. Que, estando a 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, en primer lugar, corresponde determinar si "el predio" cumple con las condiciones mínimas para analizar o proceder a la valoración y acreditación de la causal invocada para la venta – directa y emitir pronunciamiento sobre el agravio alegado por "el administrado".

De la naturaleza del Procedimiento de Venta Directa

13. Que, el literal e) del artículo 7° de Ley 29151 –Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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.**



14. Que, por otro lado, el artículo 77° del Reglamento de "la Ley", aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2008-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), en concordancia con el numeral 5.5. de la Directiva N° 006-2014/SBN, establecen 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.

15. Que, en ese orden normativo y estando a la naturaleza del procedimiento solicitado por "el administrado", del décimo segundo considerando de la Resolución N° 829-2016/SBN-DGPE-SDDI, así como de la evaluación técnica realizada mediante el Informe de Brigada N° 1766-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2016 (fojas 16 a 18)² y de los Informes Técnico Legales N° 0998-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 980-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 01 de diciembre de 2016 (fojas 20 a 23), se advierte que "el predio" se superpone con dos áreas de mayor extensión las cuales se encuentran aprobadas para la venta por Subasta Pública mediante la Resolución N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016 y Resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015 notificada por el artículo 1° de la Resolución N° 742-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016); y además que el 79.33% (788, 43 m²) de encontraba en la lista de predios que subastó esta Superintendencia en la "III Subasta Pública 2016" (fojas 24).



2

(...)

4.1 "El predio" se encuentra superpuesto sobre las siguientes áreas:

- Parcialmente en 788, 43 m² o 79.33 % de su área total sobre el predio denominado "parcela 01-E", inscrito a favor del Estado Peruano representado por la SBN registrado con CUS N° 99705 y con Partida Registral N° 11028465 del Registro de Predios de Casma.
- Parcialmente en 205, 38 m² o 20.67% de su área total sobre el predio denominado "Parcela 01-Área Remanente", inscrito a favor del Estado Peruano representado por la SBN, registrado con CUS N° 93002 y con Partida Registral N° 11026948 del Registro de Predios de Casma.

4.2 El predio denominado "Parcela 01-E", que contiene parcialmente en 788, 43 m² o 79.33% del área total de "el predio", ha sido aprobado para la venta por Subasta Pública en virtud de la Resolución N° 746-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28-10-2015, lo que afecta su libre disponibilidad y se encuentra dentro de la lista de predios a subastar por esta Superintendencia en la "III Subasta Pública 2016".

4.3 El predio denominado "Parcela 01-Área Remanente", que contiene parcialmente en 205, 38 m² o 20.67% del área total de "el predio", ha sido aprobado para la venta por Subasta Pública en virtud de la Resolución N° 791-2015/SBN-DGPE-SDDI del 3-11-2015 modificada por la Resolución N° 742-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28-10-2016, lo que afecta su libre disponibilidad; además se visualiza gráficamente como una proyección aun acceso común que conecta a todas las subdivisiones de parcelas (desde la Parcela 01-A hasta la Parcela 01-N).

4.4. "El predio", a pesar de ser ribereños al mar, no se rige por la Ley N° 26856 (ley de Playas) por encontrarse aproximadamente a 15, 000 m sobre el nivel del mar, y con presencia de acantilados que rompen la continuidad geográfica.

4.5. "El predio" se encuentra sobre la Zonificación "Residencial de Densidad Baja (RDB)" de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano vigente, según Constancia de Zonificación y Vías N° 010-2016-MPH-GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney.



RESOLUCIÓN N°

104-2017/SBN-DGPE

16. Que, en ese contexto, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado -representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-, no cumple la condición de disponibilidad para su adjudicación en venta directa, en tanto que éste se encuentra determinado como objeto del Portafolio de Subasta Pública, por ello y en sujeción a las normas señaladas en los considerandos 13 y 14, su denegatoria resulta legítima.

17. Que, en virtud del literal c) del artículo 14.1 y el artículo 18° de “la Ley”, que establecen 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”, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, logra acreditar que “el predio” carece de disponibilidad para su otorgamiento en venta directa en mérito a la Resolución N° 756-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de octubre de 2016, que aprueba la venta por Subasta Pública de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone el predio”, por lo que en estricta sujeción a la Ley, deviene en imposible jurídico para esta Dirección el otorgamiento de “el predio” y la continuación del procedimiento administrativo de venta directa.

18. Que, finalmente, estando a que la Resolución N° 756-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de octubre de 2016, fue emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario en ejercicio de sus competencias establecidas en el literal b) del artículo 48° del “ROF de la SBN”³, resulta procedente ratificar el contenido de “la Resolución” impugnada.

De la falta de valoración de los medios probatorios

19. Que, respecto al agravio invocado y 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 que se exige a la Administración Pública que exteriorice las razones que sustentan su decisión.

20. Que, en ese sentido, del estudio de “la Resolución” obrante a folios 55 a 57 se advierte la emisión de pronunciamiento respecto a los medios probatorios presentados en calidad de “prueba nueva” por parte de “el administrado”, a quien se le ha indicado lo siguiente:

“(…)”

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 pronunciarnos por lo argumentos señalados en el quinto considerando de la presente resolución y la nueva prueba conforme se detalla a continuación:

³ Ejecutor de acciones tendientes al desarrollo del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, procurando la máxima de su rentabilidad económica y social.

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 14 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 (fojas 40 y 41) se advierte los trámites que "el administrado" ha venido efectuando ante la Municipalidad Provincial de Huarney 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° 03738-2017) (Fs. 44), adjunta copia simple de Constancia de Zonificación y Vías N° 003-2017-MPH-GGT emitida el 17 de enero de 2017 por la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 46); copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 007-2017-MPH-GGT emitido el 24 de enero de 2017 por la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarney (fojas 47), 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 Huarney respecto del Certificado de Parámetros urbanísticos y Edificatorios y Constancia de Zonificación y Vías (fojas reverso del folio 47 y folios 48); 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 mismo 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".

21. Que, en tal sentido, no habiéndose cumplido con las condiciones mínimas para la adjudicación de "el predio", en estricta sujeción del principio de legalidad⁴, no se verifica afectación al debido proceso en el extremo de motivación aparente, máxime si la decisión de improcedencia de la solicitud de compraventa directa y el posterior rechazo del recurso de reconsideración, obedecieron a un análisis del cumplimiento del requisito de disponibilidad de "el predio" y la causal invocada por "el administrado", conforme a las reglas previstas en los acápites denominados "Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta" y "Evaluación formal de la solicitud", regulados en los numerales 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"; así, la discrepancia entre lo pretendido y entendido por "el administrado" y lo resuelto por la superintendencia, deviene en insubsistente.

22. Que, por las consideraciones antes expuestas, corresponde ratificar las consideraciones expuestas en "la Resolución", declarar infundado el recurso de apelación presentado y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional

⁴ Respecto al segundo punto planteado, referido a la cuestionada legalidad del objeto del acto impugnado, es de señalar que el principio de legalidad 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.

En concordancia con el citado principio de legalidad, se tiene como un requisito de validez del acto administrativo, regulado en el numeral 2 del artículo 3 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, a la licitud del objeto, en mérito de la cual el objeto, resultado de la debida motivación que lo precede, debe guardar estricta observancia al Sistema Jurídico vigente, el cual se encuentra conformado por la legislación en su conjunto, los principios jurídicos, y demás fuentes de Derecho aplicables al sistema jurídico peruano, y en particular, las fuentes del Derecho Administrativo, recogidas en el artículo V del Título Preliminar de la indicada Ley.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°

104-2017/SBN-DGPE

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 **RUDY EDGAR CAMACHO SOTELO**, contra la Resolución N° 138-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de marzo de 2017 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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