



RESOLUCIÓN N° 138-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro 06 de marzo de 2017



VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por **RUDY EDGAR CAMACHO SOTELO**, contra la Resolución N° 829-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2016 recaída en el Expediente N° 918-2016/SBNSDDI 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 Huarney, departamento de Ancash, en adelante “el predio”;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante “SBN”) en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 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 y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), 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 N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “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 (en adelante 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.

3. Que, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante Ley N° 27444) establece que: “El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba...” Asimismo, prescribe que el término de dicho recurso es de quince (15) días perentorios. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.

4. Que, según lo dispone el artículo 10° de la Ley N° 27444 la nulidad de un acto administrativo solo puede declararse por las causales establecidas en dicho dispositivo



legal, asimismo el segundo párrafo del numeral 11.2 del artículo 11^o de la referida Ley prescribe que la nulidad planteada por medio de un recurso de reconsideración o de apelación será conocida y declarada por la autoridad competente para resolverlo.

5. Que, dentro del plazo legal para impugnar, **RUDY EDGAR CAMACHO SOTELO** (en adelante “el Administrado”) mediante recurso de reconsideración presentado el 29 de diciembre de 2016 (S.I. N° 36078-2016) señala que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 829-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2016 (en adelante “la Resolución”) le causa agravio y solicita que sea revocada y se reformule declarándose fundado su petitorio; sin perjuicio de la nulidad en que pueda incurrir, conforme a los siguientes fundamentos:



5.1. Alega, que solicitó la venta de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” y acredita el cumplimiento de la citada causal mediante i) el acta de inspección ocular y declaración judicial emitida por el Juzgado de Paz de Huarmey el 14 de junio de 2010 a su favor con lo cual se verifica que fue emitida con anterioridad a la entrega en vigencia de la ley N° 29618; y, ii) las nuevas pruebas ofrecidas en el presente recurso.

5.2. Afirma que las resoluciones a que se refiere el décimo sexto considerando de “la Resolución” infringe los artículos 74° y 77° de “el Reglamento” en atención a lo establecido por el artículo 51 de la Constitución Política, según el cual la ley prevalece sobre las normas de inferior jerarquía; siendo que las resoluciones son normas de menor jerarquía y el artículo 103 de la Constitución señala que la ley no tiene efectos retroactivos, por lo que “la resolución” impugnada es nula y vulnera el derecho fundamental al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva (artículo 139, inciso 3 de la Constitución).

6. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección mediante “la Resolución” declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”; toda vez que “el predio” se superpone con dos predios de mayor extensión las cuales se encuentran aprobadas para la venta mediante subasta pública (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 modificada 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) se encontraba en la lista de predios que subastó esta Superintendencia en la “III Subasta Publica 2016” (fojas 24).



7. Que, respecto a los requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración, de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, deberá ser interpuesto ante la misma autoridad que dictó el acto administrativo que es materia de impugnación, en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles y sustentarse en una nueva prueba.

8. Que, en el caso en concreto y en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, se advierte que “el administrado” presenta el recurso dentro el plazo legal y adjunta como prueba instrumental, los siguientes documentos: i) copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 31 de octubre de 2016 por la Oficina Receptora de Huarmey – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 33), e, ii) inspección ocular en “el predio”, con el fin de verificar el cumplimiento de todos los requisitos legales. En relación a la documentación presentada, esta Subdirección advirtió lo siguiente:

8.1. Respecto de la copia simple del certificado de búsqueda catastral, dicho documento obra en el expediente (fojas 7) y ha sido considerado en la evaluación al momento de emitir “la Resolución”.

8.2. Respecto al requerimiento de inspección ocular, el mismo no se enmarca dentro de la definición de nueva prueba, toda vez que esta tiene que preexistir al



¹ Modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1272, publicado el 21 diciembre 20160, en el diario oficial El Peruano.



RESOLUCIÓN N° 138-2017/SBN-DGPE-SDDI

momento de la interposición del presente recurso como una expresión material; más aún si se tiene en cuenta que en el procedimiento de venta directa la inspección, de ser el caso, se efectuará una vez cumplidos los requisitos formales de la causal que sustenta la solicitud, conforme lo señalado en el numeral 6.4² de "la Directiva N° 006-2014-SBN"; la cual no se llevó a cabo en el presente caso al haberse declarado la improcedencia de su petitorio, razón por la cual lo requerido por "el administrado" no constituye nueva prueba.

9. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, mediante Oficio N° 036-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2017 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección informó el análisis descrito precedentemente y requirió a "el administrado" (fojas 35), lo siguiente:

(...)

La presentación de una **nueva prueba que sustente su recurso** (aquella que prexista al momento de la interposición de su recurso como una expresión material, que no haya sido valorada antes y que justifique la revisión del análisis ya efectuado). Cabe indicar que, en virtud del numeral 132.4 de la Ley N° 27444 y la Resolución Administrativa 288-2015-CE-PJ, se le otorga un plazo de **diez (10) días hábiles más un (01) día hábil** por el término de la distancia, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane la observación advertida; bajo apercibimiento de ser declarado inadmisibles y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"

10. Que, es conveniente precisar que "el Oficio", fue notificado a "el administrado" el 6 de enero de 2017, en el domicilio consignado en su recurso de reconsideración de conformidad con el numeral 21.4³ del artículo 21° de la "Ley 27444", motivo por el cual, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dicha observación advertida **venció el 23 de enero de 2017.**

11. Que, mediante escrito presentado el 23 de enero de 2017 (S.I. N° 02218-2017), dentro del plazo concedido, pretende subsanar la observación realizada mediante "el Oficio", adjuntando nuevos medios probatorios que –según dice- al no haber sido valorados anteriormente justifican la revisión de "la Resolución" (fojas 38); los cuales consisten en los siguientes documentos: i) copia simple de su solicitud de zonificación y vías dirigida a la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 40); ii) copia simple de su solicitud de certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios dirigida a la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 41), cabe precisar que solicita un plazo ampliatorio de siete (7) días hábiles a fin de poder presentar el mencionado certificado; y, iii) 4 fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 42).

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

² 6.4 Inspección técnica del predio

Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento.

³ Artículo 21° de la Ley N° 27444

^{21.4} La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución corresponde admitir a trámite el presente recurso y pronunciarnos por los 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 14 de junio de 2010 emitida con anterioridad a la entrega en vigencia de la Ley N° 29618; sin embargo del décimo segundo al décimo sexto 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 incumplimiento de la causal de venta directa invocada. En consecuencia, lo alegado no desvirtúa lo resuelto por esta Subdirección.

12.2. Respecto al segundo argumento:

Alude “el administrado” la existencia de una presunta infracción a la Constitución a través de las resoluciones que aprueban la subasta pública de las dos áreas de mayor extensión sobre las cuales se superpone “el predio”, por contravenir los artículos 74° y 77° de “el Reglamento”.

En principio, es función de la SBN procurar una eficiente gestión del portafolio mobiliario e inmobiliario de los bienes estatales optimizando su uso y valor, conforme lo estipula el literal d) del numeral 14.1 del artículo 14° de “la Ley”; en concordancia con ello, el artículo 18° de “la Ley” establece que las entidades a las cuales hace referencia el artículo 8° de la misma, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración conforme a los procedimientos establecidos en “el Reglamento” y atendiendo a los fines y objetivos institucionales.

Refiere “la Ley” en el literal e) de su artículo 7°, 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.

De acuerdo al artículo 77° de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 5.5 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, 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.

Además, resulta pertinente mencionar que el numeral 5.5 de la Directiva N° 001-2016/SBN que aprueba los “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de Libre Disponibilidad”, prevé que la posesión que pueda existir en el predio a subastarse no limita su libre disposición, siempre que sean puestos en conocimiento; siendo que el(los) adjudicatario(s) asumen el riesgo por la pérdida o deterioro del bien así como de sus frutos o productos;

En consecuencia, como facultad discrecional de la SDDI -Subdirección encargada de sustentar y emitir actos administrativos de disposición de bienes estatales- acceder o no a la petición de venta directa, en la medida que el acto de disposición que apruebe debe guardar correspondencia con la finalidad de la SBN -Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales-, esto es lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.





RESOLUCIÓN N° 138-2017/SBN-DGPE-SDDI

Cabe mencionar que en jurisprudencia recogida en la Resolución N° 055-2016/SBN-DGPE del 19 de mayo de 2016, emitida en el Expediente N° 561-2015/SBNSDDI, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal ha manifestado que la SBN al efectuar la subasta de predios de dominio privado estatal, lo hace en cumplimiento de sus funciones y en garantía del Sistema Nacional de Bienes Estatales, beneficiando con los ingresos que genere, a toda la colectividad de un país, en propugna del interés general de la comunidad, logrando con ello la satisfacción de uno de los fines del Estado.

En dicho contexto, esta Subdirección en aplicación de una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales y la normativa descrita en los párrafos precedentes incorporó al portafolio inmobiliario, entre otras, las áreas de mayor extensión sobre las cuales se superpone “el predio” a través de 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 modificada por el artículo 1° de la Resolución N° 742-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

En atención a lo expuesto, ha quedado demostrado que la aprobación de la venta mediante subasta pública que promueve el Estado, no contraviene lo establecido por el artículo 74° y 77° de “el Reglamento”; asimismo constituyen un interés público; razón por la cual la valoración de la posesión de “el administrado” como medio probatorio no resulta necesaria; en consecuencia “la Resolución” no adolece de vicio alguno estipulado en el artículo 10° de la “Ley 27444”.

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 de certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios (fojas 40 y 41) se advierte los tramites que “el administrado” ha venido efectuando ante la Municipalidad Provincial de Huarmey para obtener dichos documentos relativos al uso y zonificación de “el predio” a fin de realizar trámites ante SUNARP; sin embargo éstos 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.

14. Que, respecto a su solicitud de ampliación de plazo es conveniente precisar que esta Superintendencia, como parte de la Administración Pública, se rige por lo estipulado en la “Ley 27444” en todo lo no previsto en los dispositivos legales que regulan los procedimientos señalados en nuestro “TUPA”; en tal sentido, considerando que “la Directiva N° 006-2014-SBN” no regula la ampliación de plazo para subsanar observaciones de recursos impugnativos; resulta de aplicación el plazo establecido en el numeral 132.4) del artículo 132° de la “Ley 27444” que guarda relación con el numeral 136.1) del artículo 136° de la referida Ley, el cual establece que los plazos fijados por



norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario. En consecuencia, al no existir una disposición habilitante en contrario, debe declararse improcedente el pedido de ampliación de plazo solicitada por “el administrado”.

15. Por otro lado, si bien es cierto “el administrado” mediante escrito presentado el 7 de febrero de 2017 (S.I. N° 03738-2017) (fojas 44), adjunta copia simple de la 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 cedula de notificación realizada el 31 de enero de 2017 realizada por la Gerencia de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarney respecto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y Constancia de Zonificación y Vías (fojas reverso del folio 47 y folio 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 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”.

16. Que, respecto a la nulidad deducida, en atención a lo expuesto en los considerandos que antecede, para esta Subdirección ha quedado demostrado que la solicitud de venta deviene en improcedente de acuerdo a ley, asimismo se han desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por “el administrado” por tanto no se incurre en ninguno de los supuestos de nulidad del artículo 10° de la Ley N° 27444, razón por la cual corresponde declararlo infundado.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2017 y los Informes Técnicos Legales N° 163-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 164-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración interpuesto por **RUDY EDGAR CAMACHO SOTELO**, contra la Resolución N° 829-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Artículo 2°. **INFUNDADA** la nulidad deducida por **RUDY EDGAR CAMACHO SOTELO**, contra la Resolución N° 829-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2016, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Artículo 3°.- Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.16



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES