

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0039-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 05 de abril de 2021

VISTO:

Los expediente: N° **659, 660 y 662-2020/SBNSDDI**, que contienen el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACION DE PEQUEÑOS Y MEDIANOS EMPRESARIOS LAS VILLAS DE ANCON-ASPEMEVA**, debidamente representado por: Cesar David Huamán Camones (en adelante “el Recurrente”) contra la Resolución N° 0191-2021/SBN-DGPE-SDDI, emitida el 10 de marzo de 2021, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”) dispuso **DESESTIMAR** los recursos de reconsideración contra el Oficio N° 404-2021/SBNDGPE- SDDI del 04 de febrero de 2021 y del Oficio N° 852-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2021, recaídos sobre los Expedientes N° 659, 660 y 662-2020/SBNSDDI, mediante los cuales se denegó, comunicando que no resulta atendible, su solicitud de exclusión de una próxima convocatoria de subasta pública, y se declaró infundada su solicitud de oposición a la convocatoria de la I Subasta Pública Virtual - 2021, respectivamente, en relación a las Parcelas 2, 3 y 5 ubicadas a la altura del Km 54 de la carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscritas a favor del Estado en las Partidas Registrales N° 14519725, 14519726 y 14519728 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, respectivamente, en adelante el “Lote 4”, “Lote 5” y el “Lote 6”, en conjunto se denomina “los predios”;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la

Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”).

2. Que, el artículo 217° 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 jerárquico³.

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”.

ANTECEDENTES

4. Que, la SDDI, ha aprobado la venta de “los predios” mediante subasta pública y ha procedido a incluirlos en la convocatoria de la I Subasta Pública Virtual -2020, de conformidad con la normativa vigente, a través de las Resoluciones N° 485, 493, 487, 486, 491 y 492 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020 (las tres últimas rectificadas con las Resoluciones N.° 587, 585 y 584-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020), que aprueban la venta por subasta pública de “los predios” habiéndose dado estricto cumplimiento a lo establecido en “el Reglamento” y en “la Directiva”.

5. Que, mediante escrito presentado el 17 de diciembre de 2020 (S.I. N° 22771-2020), “la Recurrente” solicitó la exclusión de “los predios” de una próxima convocatoria a subasta pública, argumentando, entre otros: i) que mediante la S.I. N° 15779-2020 formuló oposición a la I Subasta Pública Virtual 2020, respecto de los predios ubicados en Ancón, incluidos “los predios”, la cual fue denegada por un formalismo legal al ser solicitado fuera del plazo; ii) son poseedores y tienen ocupación antes del 31 de diciembre de 2015 por lo que se van acoger a la Ley N° 31056; y, iii) esta Superintendencia habría tenido un criterio distinto para disponer el retiro de la subasta pública de los predios ubicados en Pucusana mediante las Resoluciones N° 619, 620, 621, 622, 623 y 624- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2020.

6. Que, en atención a la solicitud señalada en el considerando precedente, la SDDI emitió el Oficio N° 404-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero de 2021, en adelante “el Oficio 1”, mediante el cual se comunicó que no resulta atendible lo solicitado por “la administrada” respecto a la exclusión de “los predios” de una próxima convocatoria de subasta pública. Mediante el escrito presentado el 19 de febrero de 2021 (S.I. N° 04265-2021) “la administrada” interpone recurso de reconsideración en contra de “el Oficio 1”, en adelante “el recurso de reconsideración 1”.

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

³ Artículo 220 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

7. Que, mediante escrito presentado el 19 de febrero de 2021 (S.I. N°04261-2021) “la administrada” formula oposición a la convocatoria de “los predios” de la I Subasta Virtual 2021, argumentado entre otros, lo siguiente: i) que, cuenta con posesión de casi la totalidad de “los predios”, desde el año 2013, siendo que el “Lote 4” se encuentra ocupado por 150 familias en más de 75%, el “Lote 5” se encuentra ocupado por 300 familias en 90% y el “Lote 6” se encuentra ocupado por 50 familias en 40%, lo cual discrepa de lo señalado en la esquila de la convocatoria, siendo que la totalidad de las 500 familias en su calidad de ocupantes nunca han sido notificadas de la referida convocatoria ni se les ha comunicado de las inspecciones realizadas a “los predios” lo que afectaría el debido proceso.

8. Que, en atención a lo expuesto, la SDDI emitió el Oficio N° 852-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2021, en adelante “el Oficio N° 2”, mediante el cual se declara infundada su solicitud de oposición a la I Subasta Pública Virtual – 2021, respecto de “los predios”. Mediante el escrito presentado el 02 de marzo de 2021 (S.I. N° 05132-2021) “la administrada” interpone recurso de reconsideración en contra de “el Oficio 2”, en adelante “el recurso de reconsideración 2”

9. Que, como puede advertirse, “el recurso de reconsideración 1” y “el recurso de reconsideración 2” presentados por “el Recurrente”, versan sobre los mismos predios y ambos recaen en los Expedientes N° 659, 660 y 662-2020/SBNSDDI. En ese sentido, la SDDI en aplicación del Principio de Celeridad señalado en el Artículo IV del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, en adelante “el TUO de la LPAG” con el fin de dotar al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que constituyan meros formalismos, ha considerado pertinente la atención de ambos recursos de reconsideración a través de la emisión de la resolución venida en grado.

10. Que, en fecha 10 de marzo de 2021, la SDDI emitió la Resolución n° 191-2021/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, “la Resolución”) la cual dispuso:

“(…) SE RESUELVE:

PRIMERO. – DESESTIMAR los recursos de reconsideración presentados por ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS Y MEDIANOS EMPRESARIOS LAS VILLAS DE ANCÓN - ASPEMEVA en contra del Oficio N° 404-2021/SBNDGPE- SDDI del 04 de febrero de 2021 y del Oficio N° 852-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2021. (…)

11. Que, con escrito s/n de fecha 26 de marzo del 2021 “el Recurrente” presenta un escrito de apelación (S.I. N° 07491-2021) contra “la Resolución” bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

- Tenemos posesión y para validar la posesión documental el año 2013, hicimos tramites en la Municipalidad Distrital de Ancón, y se emitió la constancia N° 354-2013, expedida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Transporte de la Municipalidad de Ancón, de fecha 04 de junio de 2013, el área es de 389,062.57 mts. Igualmente, tenemos la constancia de garantías personales y posesorias emitida por la Subprefecta del Distrito de Ancón, de fecha 03 de noviembre de 2015. El Plano visado por la Municipalidad distrital de ancón (expediente N° 2873-2012 de fecha 28 de diciembre de 2012, Resolución 049-2013, área 389,062.52m2, con perímetro 2,797.10ml. Actualmente somos 500 familias, conforme a las

fotografías adjuntas en el escrito de oposición a la I subasta virtual y las firmas de los poseedores. En la resolución cuestionada en el considerando 21 y 22, ratifican que no hemos presentado nuevos medios probatorios, y nuestro argumento es que hay diferente interpretación de las nuevas pruebas aportadas en los dos escritos presentados.

- Tampoco se interpretó correctamente el trato discriminatorio sobre los mismos hechos para la exclusión de los predios en la anterior subasta. Estando contrario a los precedentes administrativos. Además, se afecta el debido proceso al no notificar a los poseedores del proceso de subasta y cuando se emitió las fichas técnicas, para poder contradecir lo estipulado en la ficha técnica. Igualmente, no se analizó adecuadamente que tenemos la posesión, que es amparada el Código Civil, artículo 896.
- Asimismo, hay vicio de nulidad de acto administrativo que acarrea nulidad, al contravenir la ley N° 31056, cuyo ámbito de aplicación constituyen los terrenos ocupados por posesiones informales hasta el 31 de diciembre de 2015. Hemos demostrado que estamos en posesión desde antes del 31 de diciembre de 2015, y nos vamos a someter a la ley 31056, conforme a la constancia de 2013 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón y por ende calificamos para la formalización de oficio en terrenos de propiedad estatal.
- Al ser poseedores informales y la ley 31056 y su reglamento nos ampara, es que no se evaluó correctamente los alcances de esta ley, al emitir la resolución cuestionada. También hay colisión de las normas que acarrea vicios de nulidad, Se fundamenta con las imágenes satelitales del Google Earth, y señala: se advierte que los predios no estarían bajo los alcances de la Ley 31056, de conformidad con lo establecido en su artículo 16° que señala que la referida norma será de aplicación para terrenos ocupados por posesiones informales hasta el 31 de diciembre de 2015.
- Por principio jurídico una ley deroga otra ley, en este caso hay varios artículos del Reglamento de la Ley N° 29151, están en contradicción con la ley de ampliación de formalización. En el oficio se señala: Conforme a lo establecido en el numeral 7 del artículo 8 de la referida Ley, no se encuentran comprendidos en el ámbito de aplicación de la misma, para los efectos del proceso de formalización, los terrenos en proceso de adjudicación onerosa, de acuerdo a los mecanismos establecidos en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, como ocurre en el presente caso, al encontrarse vigente el procedimiento de venta por subasta pública de “los predios”.
- Los argumentos de la resolución cuestionadas al no interpretar adecuadamente la ley 31056 por colisionar con otra norma, la administración pudo inaplicar la norma del reglamento y excluir los lotes 4,5,6 de la subasta, conforme a sus precedentes administrativos. En consecuencia, la resolución cuestionada no evalúa ni interpreta adecuadamente el aporte de las nuevas pruebas presentadas como son: la constancia de posesión, planos visados, fotografías actuales que por principio de la realidad se debía de compulsar convenientemente.

12. Que, con Memorando N° 1005-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de marzo de 2021, la “SDDI” remitió el escrito de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

Del recurso de apelación

13. Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala 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 sustenta 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 jerárquico⁴.

14. Que, el numeral 218.2 del artículo 218 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.

15. Que, consta en los actuados administrativos que “el Recurrente” fue notificado con “la Resolución” en fecha 12 de marzo del 2021, y ha presentado su recurso en fecha 26 de marzo del 2021. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, 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 “ROF de la SBN”.

En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “el Administrado”.

Del procedimiento de subasta pública

16. Que, el procedimiento administrativo de venta por subasta pública se encuentra regulado en los artículos 74° y 75° de “el Reglamento” y desarrollado por la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN, publicada el 6 de julio de 2016 y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 13 de abril de 2018 (en adelante “la Directiva”).

17. Que, en tal sentido, el artículo 74° de “el Reglamento”, prescribe que la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.

18. Que, el segundo párrafo del numeral 5.5 de las disposiciones generales de “la Directiva N° 001-2016”: *“La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten el predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente*

⁴ Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad”.

De los argumentos de “el Recurrente”

19. Que, el recurso de Apelación: “(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho”⁵.

20. Que, siendo así, corresponde analizar si “el Recurrente” ha presentado nueva prueba que desvirtúe el procedimiento llevado a cabo por la SDDI, así como si dicha Subdirección ha evaluado correctamente los documentos aportados.

21. Que, en “el recurso de reconsideración 1”, se advierte que “el recurrente” adjunto una Constancia de Posesión N° 354-2013, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Transporte de la Municipalidad de Ancón de fecha 04 de junio de 2013, un plano visado por la misma comuna y las Garantías Personales y Posesorias emitida por la Subprefecta del Distrito de Ancón, con los cuales señala que prueba tener la posesión de “los predios” desde el 2013.

22. Que, conforme a lo establecido en el TUO de la Ley 29151, “el Reglamento” y “la Directiva” mediante las Resoluciones N° 487, 486 y 492-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020 (las dos últimas rectificadas con Resoluciones N°584 y 587-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020, respectivamente), se aprobaron la venta por subasta pública del “Lote 4”, “Lote 5” y “Lote 6. Que dichas resoluciones, se encuentran con base a los informes técnicos y a las inspecciones técnicas realizadas sobre “los predios” se ha concluido lo siguiente:

i. De acuerdo a la Ficha Técnica N° 271-2019/SBN-DGPE-SDDI, el “Lote 4” se encuentra parcialmente desocupado, con presencia dispersa de cuatro módulos de vivienda precarios, de construcción reciente que ocupan un área aproximada de 99,42 m² en total (0,22%).

ii. De acuerdo a la Ficha Técnica N°273-2019/SBN-DGPE-SDDI, el “Lote 5” se encuentra parcialmente desocupado, con presencia dispersa de cuatro módulos de vivienda precarios, de construcción reciente que ocupan un área aproximada de 466,55 m² en total (0,71%).

iii. De acuerdo a la Ficha Técnica N° 277-2019/SBN-DGPE-SDDI, el “Lote 6” se encuentra parcialmente desocupado, con presencia de un módulo de vivienda en su interior, que ocupa un área aproximada de 20,00m² (0,07%).

23. Que, por otro lado, respecto a los documentos que ha adjuntado a su solicitud con el fin de acreditar la antigüedad de ocupación, los mismos hacen referencia a un área de mayor extensión por lo que no es posible determinar de manera fehaciente que correspondan a “los predios”. Finalmente, dado que el procedimiento de venta por subasta pública, es un procedimiento de oficio y no a instancia de parte, de conformidad con el artículo 74 de “el Reglamento”, motivo por el cual no corresponde evaluar los documentos presentados por “el recurrente”, ya que no han desvirtuado el tema de la ocupación real sobre “los predios”.

⁵ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

24. Que, señala “el Recurrente”, que se ha vulnerado el principio de debido procedimiento, ya que no se ha notificado a los poseedores con respecto al inicio del procedimiento de subasta, ni se les ha notificado con los informes técnicos realizado sobre “los predios”. Al respecto cabe señalar, que ni en “el Reglamento” ni “la Directiva” regulan la obligación de notificar a los ocupantes de los predios que son convocados en un procedimiento de venta por subasta pública, así como de la inspección realizada sobre los mismos, por lo que no puede argumentarse incumplimiento de un debido procedimiento, teniendo en cuenta también que el procedimiento de venta por subasta pública es un procedimiento de oficio y no a instancia de parte.

25. Que, alega la asociación en su escrito, que son poseesionarios de “los predios”, conforme a lo señalado en el artículo 896° del Código Civil, al respecto cabe señalar que “los predios”, se encuentran bajo titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, asimismo, este ente administrativo actúa bajo las normas que la rigen, siendo así, está Superintendencia no tiene facultades para manifestarse sobre la posesión que alega “el Recurrente”, debiendo interponer las acciones correspondientes en la vía y jurisdicción idónea conforme a la norma invocada.

26. Que, finalmente “el Recurrente”, señala que “la Resolución” ha incurrido en una causal de nulidad, ya que existe una colisión de normas entre la ley 31056 y la ley 29551, al disponer la ley 31056 en su disposición derogatoria, que cualquiera norma que se oponga a la presente ley, asimismo señala que existen precedentes administrativos, en los cuales se ha retirado predios de la subasta pública.

27. Que, primero se tiene que del Lote 14 como el Lote 15 se encuentran parcialmente ocupados en un 20% de sus áreas, con presencia de módulos precarios de vivienda, y el Lote 17 se encuentra parcialmente ocupado en un 0.07% de su área y con presencia de un (01) módulo precario de vivienda, de acuerdo a la inspección ocular realizada el 16 de julio de 2019; asimismo, conforme se indicó en el Oficio N° 3142-2020/SBN-DGPE-SDDI, la ocupación de los mismos se habría iniciado en el año 2019. En ese sentido, es de advertirse que “los predios” no estarían bajos los alcances de la Ley N° 31056, cuyo ámbito de aplicación constituyen los terrenos ocupados por posesiones informales hasta el 31 de diciembre de 2015⁶.

28. Que, segundo, con respecto al supuesto precedente administrativo que se habría emitido a fin de retirar predios de la subasta pública, cabe señalar 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”

29. Que, en ese sentido, esta Dirección no constituye un órgano colegiado que pueda analizar y disponer los criterios interpretativos a fin de emitir precedentes administrativos conforme se ha establecido en el numeral 1 del artículo VI del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”⁷

⁶ FERRER, Jordi. “Apuntes Sobre El Concepto De Motivación De Las Decisiones Judiciales”. Isonomia. 2011 abril N° 34.

⁷ Artículo VI. - Precedentes administrativos

1. Los actos administrativos que al resolver casos particulares interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación, constituirán precedentes administrativos de observancia obligatoria por la entidad, mientras

30. Que, con respecto, al retiro de predios que se aplicó en el caso que señala “el Recurrente” se tiene que, esta Superintendencia para resolver el retiro de la I Subasta Pública Virtual-2020 de los Lotes 6, 7, 8, 9, 10 y 11 ubicados en el distrito de Pucusana, cabe señalar conforme se advierte en las Resoluciones N° 619, 620, 621, 622, 623 y 624-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2020, esta dirección solicitó a la SDDI el retiro del proceso de subasta de los mencionados predios, de acuerdo a lo regulado en el literal g) del numeral 6.2.2) de “la Directiva”, considerando, **entre otros, que los mismos se encuentran en su mayoría totalmente ocupados (de 66%, 85% a 100%) y, según argumentaban los ocupantes por la antigüedad de su posesión, serían beneficiados por una ley - próxima a aprobarse- que les permitiría la formalización de la propiedad; y, que el interés de compra de los ocupantes manifestado en su oportunidad a través de solicitudes de venta directa y venta por subasta pública, que impulsó la aprobación de la venta de los citados predios y su inclusión en la convocatoria de la I Subasta Virtual 2020.**

31. Que, como se advierte, han concurrido otras situaciones que han motivado debidamente el retiro de “los predios”, situaciones que no se presentan en el pedido de “el Recurrente”, ya que se hizo de conocimiento en el Oficio N° 3142-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2020, mediante el cual se atendió su solicitud de oposición de la I Subasta Pública Virtual -2020 (S.I. N° 15779-2020), que la ocupación de “los predios” se habría iniciado en febrero del año 2019, de acuerdo a lo advertido en las imágenes satelitales del Google Earth, las mismas que constituyen **ocupaciones** indebidas por encontrarse sobre propiedad del Estado.

32. Que, con base a lo desarrollado, no se advierte que se ha presentado nueva prueba, tampoco se observa que “la Resolución” incurra en alguna causal de nulidad, ya que se ha señalado que estamos en un procedimiento de oficio. De los actuados administrativos, se observa que la SDDI mediante los oficios y “la Resolución” ha cumplido con atender los documentos presentados por “el recurrente” observando la normativa vigente.

33. Que, ello en virtud, de que toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad⁸, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, **debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento.**

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

dicha interpretación no sea modificada. Dichos actos serán publicados conforme a las reglas establecidas en la presente norma. (...)”

⁸ 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.

SE RESUELVE:

Artículo Único- Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACION DE PEQUEÑOS Y MEDIANOS EMPRESARIOS LAS VILLAS DE ANCON - ASPEMEVA**, debidamente representado por: Cesar David Huamán Camones contra la Resolución N° 0191-2021/SBN-DGPE-SDDI, emitida el 10 de marzo de 2021, por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario.

Regístrese y comuníquese. -

Visado por:

ESPECIALISTA LEGAL

Firmado por:

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

INFORME PERSONAL N° 00024-2021/SBN-DGPE-JACV

PARA : **VICTOR HUGO RODRIGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista Legal de la DGPE

ASUNTO : Escrito de apelación presentado por la la Asociación de Pequeños y Medianos Empresarios Las Villas de Ancón – ASPEMEVA, representada por su presidente, César David Huamán Camones, contra la Resolución N° 0191-2021/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 07491-2021
b) Expediente N° 662-2020-SBNSDDI
c) Expediente N° 660-2020-SBNSDDI
d) Expediente N° 659-2020-SBNSDDI
e) Expediente N° 282-2020-SBNSDDI
f) Expediente N° 234-2020-SBNSDDI
g) Expediente N° 233-2020-SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 05 de abril de 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), por el cual, la **ASOCIACION DE PEQUEÑOS Y MEDIANOS EMPRESARIOS LAS VILLAS DE ANCON-ASPEMEVA**, debidamente representado por: Cesar David Huamán Camones (en adelante "el Recurrente") presentó un escrito de apelación contra la Resolución N° 0191-2021/SBN-DGPE-SDDI, emitida el 10 de marzo de 2021, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") dispuso **DESESTIMAR** los recursos de reconsideración contra el Oficio N° 404-2021/SBNDGPE-SDDI del 04 de febrero de 2021 y del Oficio N° 852-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2021, recaídos sobre los Expedientes N° 659, 660 y 662-2020/SBNSDDI, mediante los cuales se denegó, comunicando que no resulta atendible, su solicitud de exclusión de una próxima convocatoria de subasta pública, y se declaró infundada su solicitud de oposición a la convocatoria de la I Subasta Pública Virtual - 2021, respectivamente, en relación a las Parcelas 2, 3 y 5 ubicadas a la altura del Km 54 de la carretera Panamericana Norte en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscritas a favor del Estado en las Partidas Registrales N° 14519725, 14519726 y 14519728 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, respectivamente, en adelante el "Lote 4", "Lote 5" y el "Lote 6", en conjunto se denomina "los predios".

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento"); 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

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

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.

- 1.2. Se tiene que la SDDI, ha aprobado la venta de “los predios” mediante subasta pública y ha procedido a incluirlos en la convocatoria de la I Subasta Pública Virtual -2020, de conformidad con la normativa vigente, a través de las Resoluciones N° 485, 493, 487, 486, 491 y 492 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020 (las tres últimas rectificadas con las Resoluciones N.° 587, 585 y 584-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020), que aprueban la venta por subasta pública de “los predios” habiéndose dado estricto cumplimiento a lo establecido en “el Reglamento” y en “la Directiva”.
- 1.3. Mediante escrito presentado el 17 de diciembre de 2020 (S.I. N° 22771-2020), “la Recurrente” solicitó la exclusión de “los predios” de una próxima convocatoria a subasta pública, argumentando, entre otros: i) que mediante la S.I. N° 15779-2020 formuló oposición a la I Subasta Pública Virtual 2020, respecto de los predios ubicados en Ancón, incluidos “los predios”, la cual fue denegada por un formalismo legal al ser solicitado fuera del plazo; ii) son poseedores y tienen ocupación antes del 31 de diciembre de 2015 por lo que se van acoger a la Ley N° 31056; y, iii) esta Superintendencia habría tenido un criterio distinto para disponer el retiro de la subasta pública de los predios ubicados en Pucusana mediante las Resoluciones N° 619, 620, 621, 622, 623 y 624- 2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2020.
- 1.4. En atención a la solicitud señalada en el considerando precedente, la SDDI emitió el Oficio N° 404-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero de 2021, en adelante “el Oficio 1”, mediante el cual se comunicó que no resulta atendible lo solicitado por “la administrada” respecto a la exclusión de “los predios” de una próxima convocatoria de subasta pública. Mediante el escrito presentado el 19 de febrero de 2021 (S.I. N° 04265-2021) “la administrada” interpone recurso de reconsideración en contra de “el Oficio 1”, en adelante “el recurso de reconsideración 1”.
- 1.5. Mediante escrito presentado el 19 de febrero de 2021 (S.I. N°04261-2021) “la administrada” formula oposición a la convocatoria de “los predios” de la I Subasta Virtual 2021, argumentado entre otros, lo siguiente: i) que, cuenta con posesión de casi la totalidad de “los predios”, desde el año 2013, siendo que el “Lote 4” se encuentra ocupado por 150 familias en más de 75%, el “Lote 5” se encuentra ocupado por 300 familias en 90% y el “Lote 6” se encuentra ocupado por 50 familias en 40%, lo cual discrepa de lo señalado en la esquila de la convocatoria, siendo que la totalidad de las 500 familias en su calidad de ocupantes nunca han sido notificadas de la referida convocatoria ni se les ha comunicado de las inspecciones realizadas a “los predios” lo que afectaría el debido proceso.
- 1.6. En atención a lo expuesto, la SDDI emitió el Oficio N° 852-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2021, en adelante “el Oficio N° 2”, mediante el cual se declara infundada su solicitud de oposición a la I Subasta Pública Virtual – 2021, respecto de “los predios”. Mediante el escrito presentado el 02 de marzo de 2021 (S.I. N° 05132-2021) “la administrada” interpone recurso de reconsideración en contra de “el Oficio 2”, en adelante “el recurso de reconsideración 2”.

1.7. Como puede advertirse, "el recurso de reconsideración 1" y "el recurso de reconsideración 2" presentados por "la administrada", versan sobre los mismos predios y ambos recaen en los Expedientes N° 659, 660 y 662-2020/SBNSDDI. En ese sentido, la SDDI en aplicación del Principio de Celeridad señalado en el Artículo IV del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, en adelante "el TUO de la LPAG" con el fin de dotar al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que constituyan meros formalismos, ha considerado pertinente la atención de ambos recursos de reconsideración a través de la emisión de la resolución venida en grado.

1.8. En fecha 10 de marzo de 2021, la SDDI emitió la Resolución n° 191-2021/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, "la Resolución") la cual dispuso:

"(...)

PRIMERO. – DESESTIMAR los recursos de reconsideración presentados por ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS Y MEDIANOS EMPRESARIOS LAS VILLAS DE ANCÓN - ASPEMEVA en contra del Oficio N° 404-2021/SBNDGPE- SDDI del 04 de febrero de 2021 y del Oficio N° 852-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2021. (...)"

1.9. Con escrito s/n de fecha 26 de marzo del 2021 "el Administrado" presenta un escrito de apelación (S.I. N° 07491-2021) contra "la Resolución" bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

- Tenemos posesión y para validar la posesión documentalmente el año 2013, hicimos tramites en la Municipalidad Distrital de Ancón, y se emitió la constancia N° 354-2013, expedida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Transporte de la Municipalidad de Ancón, de fecha 04 de junio de 2013, el área es de 389,062.57 mts. Igualmente, tenemos la constancia de garantías personales y posesorias emitida por la Subprefecta del Distrito de Ancón, de fecha 03 de noviembre de 2015. El Plano visado por la Municipalidad distrital de ancón (expediente N° 2873-2012 de fecha 28 de diciembre de 2012, Resolución 049-2013, área 389,062.52m2, con perímetro 2,797.10ml. Actualmente somos 500 familias, conforme a las fotografías adjuntas en el escrito de oposición a la I subasta virtual y las firmas de los poseedores. En la resolución cuestionada en el considerando 21 y 22, ratifican que no hemos presentado nuevos medios probatorios, y nuestro argumento es que hay diferente interpretación de las nuevas pruebas aportadas en los dos escritos presentados.
- Tampoco se interpretó correctamente el trato discriminatorio sobre los mismos hechos para la exclusión de los predios en la anterior subasta. Estando contrario a los precedentes administrativos. Además, se afecta el debido proceso al no notificar a los poseedores del proceso de subasta y cuando se emitió las fichas técnicas, para poder contradecir lo estipulado en la ficha técnica. Igualmente, no se analizó adecuadamente que tenemos la posesión, que es amparada el Código Civil, artículo 896.
- Asimismo, hay vicio de nulidad de acto administrativo que acarrea nulidad, al contravenir la ley N° 31056, cuyo ámbito de aplicación constituyen los terrenos ocupados por posesiones

informales hasta el 31 de diciembre de 2015. Hemos demostrado que estamos en posesión desde antes del 31 de diciembre de 2015, y nos vamos a someter a la ley 31056, conforme a la constancia de 2013 emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón y por ende calificamos para la formalización de oficio en terrenos de propiedad estatal.

- Al ser poseedores informales y la ley 31056 y su reglamento nos ampara, es que no se evaluó correctamente los alcances de esta ley, al emitir la resolución cuestionada. También hay colisión de las normas que acarrea vicios de nulidad, Se fundamenta con las imágenes satelitales del Google Earth, y señala: se advierte que los predios no estarían bajo los alcances de la Ley 31056, de conformidad con lo establecido en su artículo 16° que señala que la referida norma será de aplicación para terrenos ocupados por posesiones informales hasta el 31 de diciembre de 2015.
- Por principio jurídico una ley deroga otra ley, en este caso hay varios artículos del Reglamento de la Ley N° 29151, están en contradicción con la ley de ampliación de formalización. En el oficio se señala: Conforme a lo establecido en el numeral 7 del artículo 8 de la referida Ley, no se encuentran comprendidos en el ámbito de aplicación de la misma, para los efectos del proceso de formalización, los terrenos en proceso de adjudicación onerosa, de acuerdo a los mecanismos establecidos en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, como ocurre en el presente caso, al encontrarse vigente el procedimiento de venta por subasta pública de “los predios”.
- Los argumentos de la resolución cuestionadas al no interpretar adecuadamente la ley 31056 por colisionar con otra norma, la administración pudo inaplicar la norma del reglamento y excluir los lotes 4,5,6 de la subasta, conforme a sus precedentes administrativos. En consecuencia, la resolución cuestionada no evalúa ni interpreta adecuadamente el aporte de las nuevas pruebas presentadas como son: la constancia de posesión, planos visados, fotografías actuales que por principio de la realidad se debía de compulsar convenientemente.

- 1.10. Con Memorando N° 1005-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de marzo de 2021, la “SDDI” remitió el escrito de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente.

II. ANÁLISIS:

- 2.1 El artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), señala 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 sustenta 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 jerárquico³.

³ Artículo 220° del TUO de la LPAG – Recurso de Apelación.

- 2.2 Con base a lo señalado, es menester verificar los requisitos de admisibilidad del escrito, previstos en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG" que señala: *"El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley"*. El numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que en el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.
- 2.3 Se tiene, que "el Recurrente" fue notificado con "la Resolución" en fecha 12 de marzo del 2021, y ha presentado su recurso en fecha 26 de marzo del 2021, dentro del plazo legal. Por consecuencia, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello 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 "ROF de la SBN".

Del procedimiento de subasta publica

- 2.4 El procedimiento administrativo de venta por subasta pública se encuentra regulado en los artículos 74° y 75° de "el Reglamento" y desarrollado por la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN, publicada el 6 de julio de 2016 y modificada por Resolución N° 031-2018/SBN, publicada el 13 de abril de 2018 (en adelante " la Directiva").
- 2.5 En tal sentido, el artículo 74° de "el Reglamento", prescribe que la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.
- 2.6 El segundo párrafo del numeral 5.5 de las disposiciones generales de "la Directiva N° 001-2016": *"La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten el predio estatal, así como la posesión que pueda existir sobre el mismo, no limita su libre disposición, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta y en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad"*.

De los argumentos de "el recurrente"

- 2.7 Se tiene, que el recurso de Apelación: *"(...) Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho"*⁴.
- 2.8 Siendo así, corresponde analizar si "el Recurrente" ha presentado NUEVA PRUEBA que desvirtúe el procedimiento llevado a cabo por la SDDI, así como si dicha subdirección ha evaluado correctamente los documentos aportados.

⁴ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

- 2.9 Que, en "el recurso de reconsideración 1", se advierte que "el recurrente" adjunto una Constancia de Posesión N° 354-2013, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Transporte de la Municipalidad de Ancón de fecha 04 de junio de 2013, un plano visado por la misma comuna y las Garantías Personales y Posesorias emitida por la Subprefecta del Distrito de Ancón, con los cuales señala que prueba tener la posesión de "los predios" desde el 2013.
- 2.10 Conforme a lo establecido en el TUO de la Ley 29151, "el Reglamento" y "la Directiva" mediante las Resoluciones N° 487, 486 y 492-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2020 (las dos últimas rectificadas con Resoluciones N°584 y 587-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020, respectivamente), se aprobaron la venta por subasta pública del "Lote 4", "Lote 5" y "Lote 6. Que dichas resoluciones, se encuentran con base a los informes técnicos y a las inspecciones técnicas realizadas sobre "los predios" se ha concluido lo siguiente:
- i. De acuerdo a la Ficha Técnica N° 271-2019/SBN-DGPE-SDDI, el "Lote 4" se encuentra parcialmente desocupado, con presencia dispersa de cuatro módulos de vivienda precarios, de construcción reciente que ocupan un área aproximada de 99,42 m² en total (0,22%).*
 - ii. De acuerdo a la Ficha Técnica N°273-2019/SBN-DGPE-SDDI, el "Lote 5" se encuentra parcialmente desocupado, con presencia dispersa de cuatro módulos de vivienda precarios, de construcción reciente que ocupan un área aproximada de 466,55 m² en total (0,71%).*
 - iii. De acuerdo a la Ficha Técnica N° 277-2019/SBN-DGPE-SDDI, el "Lote 6" se encuentra parcialmente desocupado, con presencia de un módulo de vivienda en su interior, que ocupa un área aproximada de 20,00m² (0,07%).*
- 2.11 Por otro lado, respecto a los documentos que ha adjuntado a su solicitud con el fin de acreditar la antigüedad de ocupación, los mismos hacen referencia a un área de mayor extensión por lo que no es posible determinar de manera fehaciente que correspondan a "los predios". Finalmente, dado que el procedimiento de venta por subasta pública, es un procedimiento de oficio y no a instancia de parte, de conformidad con el artículo 74 de "el Reglamento", motivo por el cual no corresponde evaluar los documentos presentados por "el recurrente", ya que no han desvirtuado el tema de la ocupación real sobre "los predios".
- 2.12 Señala "el Recurrente", que se ha vulnerado el principio de debido procedimiento, ya que no se ha notificado a los poseedores con respecto al inicio del procedimiento de subasta, ni se les ha notificado con los informes técnicos realizado sobre "los predios". Al respecto cabe señalar, que ni en "el Reglamento" ni "la Directiva" regulan la obligación de notificar a los ocupantes de los predios que son convocados en un procedimiento de venta por subasta pública, así como de la inspección realizada sobre los mismos, por lo que no puede argumentarse incumplimiento de un debido procedimiento, teniendo en cuenta también que el procedimiento de venta por subasta pública es un procedimiento de oficio y no a instancia de parte.
- 2.13 Se alega en la apelación, que son poseesionarios de "los predios", conforme a lo señalado en el artículo 896° del código civil, al respecto cabe señalar que "los predios", se encuentran bajo titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, asimismo, este ente administrativo actúa bajo las normas que rigen, siendo así, no corresponde a este Superintendencia manifestarse sobre

la posesión que alega "el Recurrente" debiendo interponer las acciones correspondientes en la vía y jurisdicción idónea conforme a la norma invocada.

- 2.14 Finalmente "el Recurrente", señala que "la Resolución" ha incurrido en una causal de nulidad, ya que existe una colisión de normas entre la ley 31056 y la ley 29551, al disponer la ley 31056 en su disposición derogatoria, que cualquiera norma que se oponga a la presente ley, asimismo señala que existen precedentes administrativos, en los cuales se ha retirado predios de la subasta pública.
- 2.15 Primero se tiene que del Lote 14 como el Lote 15 se encuentran parcialmente ocupados en un 20% de sus áreas, con presencia de módulos precarios de vivienda, y el Lote 17 se encuentra parcialmente ocupado en un 0.07% de su área y con presencia de un (01) módulo precario de vivienda, de acuerdo a la inspección ocular realizada el 16 de julio de 2019; asimismo, conforme se indicó en el Oficio N° 3142-2020/SBN-DGPE-SDDI, la ocupación de los mismos se habría iniciado en el año 2019. En ese sentido, es de advertirse que "los predios" no estarían bajos los alcances de la Ley N° 31056, cuyo ámbito de aplicación constituyen los terrenos ocupados por posesiones informales hasta el 31 de diciembre de 2015.
- 2.16 Segundo, con respecto al supuesto precedente administrativo que se habría emitido a fin de retirar predios de la subasta pública, cabe señalar 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".
- 2.17 En ese sentido, esta Dirección no constituye un órgano colegiado que pueda analizar y disponer los criterios interpretativos a fin de emitir precedentes administrativos conforme se ha establecido en el numeral 1 del artículo VI del Título Preliminar del "TUO de la LPAG"⁵.
- 2.18 Con respecto, al retiro de predios que se aplicó en el caso que señala "el Recurrente" se tiene que, esta Superintendencia para resolver el retiro de la I Subasta Pública Virtual-2020 de los Lotes 6, 7, 8, 9, 10 y 11 ubicados en el distrito de Pucusana, cabe señalar conforme se advierte en las Resoluciones N° 619, 620, 621, 622, 623 y 624-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2020, esta dirección solicitó a la SDDI el retiro del proceso de subasta de los mencionados predios, de acuerdo a lo regulado en el literal g)[1] del numeral 6.2.2) de "la Directiva", considerando, **entre otros, que los mismos se encuentran en su mayoría totalmente ocupados (de 66%, 85% a 100%) y, según argumentaban los ocupantes por la antigüedad de su posesión, serían beneficiados por una ley - próxima a aprobarse- que les permitiría la formalización de la propiedad; y, que el interés de compra de los ocupantes manifestado en su oportunidad a través de solicitudes de venta directa y venta por subasta pública, que impulsó la aprobación de la venta de los citados predios y su inclusión en la convocatoria de la I Subasta Virtual 2020.**

⁵ Artículo VI. - Precedentes administrativos

1. Los actos administrativos que al resolver casos particulares interpreten de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación, constituirán precedentes administrativos de observancia obligatoria por la entidad, mientras dicha interpretación no sea modificada. Dichos actos serán publicados conforme a las reglas establecidas en la presente norma. (...)"

- 2.19 Como se advierte, han concurrido otras situaciones que han motivado debidamente el retiro de “los predios”, situaciones que no se presentan en el pedido de “el recurrente”, ya que se hizo de conocimiento en el Oficio N° 3142-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2020, mediante el cual se atendió su solicitud de oposición de la I Subasta Pública Virtual -2020 (S.I. N° 15779-2020), que la ocupación de “los predios” se habría iniciado en febrero del año 2019, de acuerdo a lo advertido en las imágenes satelitales del Google Earth, las mismas que constituyen **ocupaciones** indebidas por encontrarse sobre propiedad del Estado.
- 2.20 Con base a lo desarrollado, no se advierte que se ha presentado nueva prueba, tampoco se observa que “la Resolución” incurra en alguna causal de nulidad, ya que se ha señalado que estamos en un procedimiento de oficio. De los actuados administrativos, se observa que la SDDI mediante los oficios y “la Resolución” ha cumplido con atender los documentos presentados por “el recurrente” observando la normativa vigente.
- 2.21 Ello en virtud, de que toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad⁶, establecido en nuestro “TUO de la LPAG”, **debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento.**
- 2.22 Bajo ese contexto, y dentro del marco de las acciones de supervisión que corresponden a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal respecto a las subdirecciones bajo su ámbito, y habiendo evaluado “la Resolución”, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, encontrando que la misma se ajusta a derecho y ha sido emitida observando la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA sus modificatorias y la Directiva “001-2016/SBN”.

CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones expuestas, se recomienda declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACION DE PEQUEÑOS Y MEDIANOS EMPRESARIOS LAS VILLAS DE ANCON -ASPEMEVA**, debidamente representado por: Cesar David Huamán Camones contra la Resolución N° 0191-2021/SBN-DGPE-SDDI, emitida el 10 de marzo de 2021.

Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 05/04/2021 11:57:47-0500

Especialista Legal de la DGPE

⁶ 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.