

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



0052-2022/SBN-DGPE

RESOLUCIÓN N°

San Isidro, 08 de abril de 2022

VISTO:

Los expedientes Nros. 472-2020/SBNSDDI, 473-2020/SBNSDDI, 476-2020/SBNSDDI, 499-2020/SBNSDDI, 500-2020/SBNSDDI, 501-2020/SBNSDDI [Expedientes Nros. 536-2021/SBNSDDI, 537-2021/SBNSDDI, 538-2021/SBNSDDI, 543-2021/SBNSDDI, 544-2021/SBNSDDI y 545-2021/SBNSDDI], que contienen el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN BIOHUERTO VILLA MIRAFLORES**, contra las Resoluciones Nros. 307, 310 y 311/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2021 y las Resoluciones Nros. 331, 334 y 336-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021, que aprueban la venta por subasta pública, respecto de las Parcelas 13, 14, 15, 16, 18 y 19, ubicados en el distrito de El Algarroba, provincia de Ilo, departamento de Moquegua (en adelante “los predios”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley N° 29151”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”) que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias; 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47 y 48 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 “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, mediante los Memorandos Nros. 01192 y 01195-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 y 08 de abril de 2022, respectivamente, la “SDDI” remitió el recurso de apelación y sus anexos presentados por la **ASOCIACIÓN BIOHUERTO VILLA MIRAFLORES**, representada por Maria Luz Acero Vargas (en adelante “el recurrente”), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de esta Dirección.

De los argumentos de “el recurrente”

4. Que, mediante los escritos de apelación presentados el 06 de abril de 2022 (S.I. Nros. 09877-2022, 09871-2022, 09862-2022, 09863-2022, 09881-2022 y 09874-2022), “el recurrente” cuestiona las siguientes resoluciones:

- **S.I. N° 09877-2022 (Expediente N° 472-2020/SBNSDDI [Expediente N° 536-2021/SBNSDDI]).- Resolución N° 311-2021/SBN-DGPE-SDDI** del 23 de abril de 2021, que aprueba la venta por subasta pública del predio de 46 767.34 m², denominado **Parcela 13**, inscrito en la Partida Registral N° 11025961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII -Sede Tacna, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP CUS N° 151970;
- **S.I. N° 09871-2022 (Expediente N° 473-2020/SBNSDDI [Expediente N° 537-2021/SBNSDDI]).- Resolución N° 310-2021/SBN-DGPE-SDDI** del 21 de abril de 2021, que aprueba la venta por subasta pública del predio de 75 277.22 m², denominado **Parcela 14**, inscrito en la Partida Registral N° 11025962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII -Sede Tacna, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 151971;
- **S.I. N° 09862-2022 (Expediente N° 476-2020/SBNSDDI [Expediente N° 538-2021/SBNSDDI]).- Resolución N° 307-2021/SBN-DGPE-SDDI** del 21 de abril de 2021, que aprueba la venta por subasta pública del predio de 119 205.42 m², denominado **Parcela 15**, inscrito en la Partida Registral N° 11025963 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII -Sede Tacna, anotado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP con el Código Único SINABIP-CUS N° 151972;
- **S.I. N° 09863-2022 (Expediente N° 499-2020/SBNSDDI [Expediente N° 543-2021/SBNSDDI]).- Resolución N° 331-2021/SBN-DGPE-SDDI** del 23 de abril de 2021, que aprueba la venta por subasta pública del predio de 90 222.79 m², denominado **Parcela 16**, inscrito en la partida registral N° 11025964 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, anotado con CUS N° 151973;

- **S.I. N° 09881-2022 (Expediente N° 500-2020/SBNSDDI [Expediente N° 544-2021/SBNSDDI]).- Resolución N° 334-2021/SBN-DGPE-SDDI** del 23 de abril de 2021, que aprueba la venta por subasta pública del predio de 55,652.78 m², denominado **Parcela 18**, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11025966 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, anotado con CUS N° 151975;
- **S.I. N° 09874-2022 (Expediente N° 501-2020/SBNSDDI [Expediente N° 545-2021/SBNSDDI]).- Resolución N° 336-2021/SBN-DGPE-SDDI** del 23 de abril de 2021, que aprueba la venta por subasta pública del predio de 64 441,18 m², denominado **Parcela 19**, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11025967 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, anotado con CUS N° 151976 (en adelante “Resoluciones impugnadas”).

5. Que, “el recurrente” interpone recurso de apelación a fin de que se declare la nulidad de las “Resoluciones Impugnadas”, se retiren “los predios” de cualquier subasta pública, se retiren “los predios” de la relación que forma parte de la Resolución N° 0150-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022 que resuelve aprobar las Bases Administrativas N° 01-2022/SBN-DGPE-SDDI (en adelante “Bases Administrativas”), que corresponde a la I Subasta Pública Virtual - 2022”, conforme a los fundamentos de hecho y de derecho que a manera de resumen que se detallan a continuación:

- 5.1. Se ha vulnerado el derecho de defensa de la Asociación y a las personas que viven y tienen construcciones en “los predios”, siendo que la SDDI tenía conocimiento que hay ciudadanos que ocupan a la fecha “los predios”; con lo cual se les recortó su derecho de defensa, más aún que todo funcionario público no puede olvidarse lo que señala el artículo 1 de la Constitución Política del Perú. Debe tenerse en cuenta las Fichas Técnica N° 0054, 0055 y 0060-2020/SBN-DGPE-SDDI que advierten incrementos de ocupación conforme a la última inspección realizada el 25 de marzo de 2021.
- 5.2. No hay un pronunciamiento respecto a las ocupaciones de “los predios” y solamente se limita a señalar fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto, lo cual es una clara vulneración al derecho de las motivaciones de las resoluciones.
- 5.3. Existe un proceso judicial ante el Décimo Segundo Juzgado Especializado en lo Contencioso administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, seguido en el Expediente N° 04399-2021-0-1801-JR-CA-12, relacionado a “los predios” materia de apelación.
- 5.4. “Los predios” forman parte de un Plan Director de la Provincia de Ilo 2002-2010, para generar en la provincia de Ilo la Habilitación Urbana conforme lo precisa el Oficio N° 0633-2021-A-MPI del 21 de julio de 2021, comunicado a la SDDI. La SDDI ha tomado conocimiento que “los predios” materia de la I

Subasta Pública Virtual -2022 forma parte de un PLAN DE HABILITACIÓN URBANA que data de hace más de 25 años; que no han podido resolver la problemática y necesidad de más de mil familias que viven en “los predios” que van a subastar, lo cual generará un conflicto social.

6. El artículo 149 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004- 2019-JUS (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que la autoridad responsable por propia iniciativa puede disponer la acumulación de los procedimientos en trámite que guarden conexión.

7. Que, para que pueda darse la acumulación de pedidos o solicitudes debe existir conexión en los asuntos, compatibilidad entre las pretensiones, mismo tipo de procedimiento, y no existan planteamientos subsidiarios o alternativos.

8. Que, en el presente caso, se advierte que, a través de los expedientes señalados en el cuarto considerando, se vienen tramitando ante esta Dirección los recursos de apelación interpuestos por “el recurrente” contra actos que derivan de las aprobaciones para subasta pública respecto a “los predios” independizados de la misma matriz, y la fundamentación de hecho y derecho es análoga; por lo que esta Dirección considera que, en aplicación de los principios de eficacia¹, simplicidad y celeridad², resulta necesario acumular los mencionados expedientes, a efecto de su resolución conjunta.

Del procedimiento de la venta directa por subasta pública

9. Que, el artículo 218 de “el Reglamento” regula la forma de disposición de los bienes de dominio privado, siendo esta la compraventa, bajo la modalidad de subasta pública, para lo cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web; y excepcionalmente por compraventa directa. Por su parte, en el literal 7.2.1 del numeral 7 de la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales” aprobada mediante la Resolución N° 121-2021/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2021, (en adelante “la Directiva N° DIR-00006-2021”) establece que la venta por subasta pública de predios estatales será ejecutada por la SBN, a través de la SDDI o la que haga sus veces.

10. Que, el numeral 219.1 del artículo 219 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.

¹ Principio de eficacia (...) En todos los supuestos de aplicación de este principio, la fi nalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio

² 1.9. Principio de celeridad. - Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.

11. Que, de conformidad con el numeral 56.1 del artículo 56, numerales 57.1 y 57.5 del artículo 57, y el artículo 219 de “el Reglamento”, concordado con la “Directiva N° DIR-00006-2021/SBN”, la venta por subasta pública de los predios del Estado, es tramitada y sustentada por la SBN, y será aprobada por resolución de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, debiendo contar con la conformidad del Superintendente, en cumplimiento a lo previsto por el numeral 6.3.1 de la referida Directiva.

De los argumentos de “el Recurrente”

12. Que, con respecto al **primer argumento**, señala que se ha vulnerado el derecho de defensa de la Asociación y a las personas que viven y tienen construcciones en “los predios”, siendo que la SDDI tenía conocimiento que a la fecha ocupan “los predios”, con lo cual se les recortó su derecho de defensa, más aún que, todo funcionario público no puede olvidarse lo que señala el artículo 1 de la Constitución Política del Perú. Debe tenerse en cuenta las Fichas Técnicas Nros. 0054, 0055 y 0060-2020/SBN-DGPE-SDDI que advierte incremento de ocupación conforme a la última inspección realizada el 25 de marzo de 2021.

13. Que, 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*”³.

14. Que, el numeral 217.2 del artículo 217 del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los **actos definitivos que ponen fin a la instancia** y los actos de trámite que determinen la **imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión**. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo. Los recursos impugnatorios, reconocidos en nuestra norma administrativa son los recursos de Reconsideración y de Apelación, los mismos que deben ser presentados en el tiempo y forma señalados en la Ley⁴.

15. Que, respecto al **segundo argumento**, señala que no hay un pronunciamiento respecto a las personas que viven en “los predios” y se limita a señalar fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto, lo cual es una clara vulneración al derecho de las motivaciones de las resoluciones.

³ **MORÓN URBINA, Juan Carlos**. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183

⁴ **Artículo 218. Recursos administrativos**

218.1 Los recursos administrativos son:

a) Recurso de reconsideración
b) Recurso de apelación

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

16. Que, “el recurrente” señala que se ha vulnerado al derecho de defensa, siendo que, según la Ficha Técnica N° 0054-2020/SBN-DGPE-SDDI, existían ocupaciones en un área aproximada de 12 819.88 m² (11%), advirtiendo un incremento de ocupación en un 69% conforme a la última inspección realizada el 25 de marzo de 2021; según la Ficha Técnica N° 0060-2020/SBN-DGPE-SDDI, se encontraba ocupado en un área aproximada de 2 028.47 m² (3%), por lo que advierte un incremento de ocupación en un 23%, según la Ficha Técnica N° 0055-2020/SBN-DGPE-SDDI, “el predio” se encontraba ocupado en un área aprox. De 7 205.38 m² (10%), por lo que advierte un incremento de ocupación en un 57% conforme a la última inspección realizada el 25 de marzo de 2021.

17. Que, el numeral 5.13 de “La Directiva N° DIR 0006-2021/SBN” en concordancia con el artículo 95.4 de “el Reglamento”, establece los hechos que no limitan la compraventa por subasta pública, siempre que sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la compraventa por subasta pública, en las bases de la subasta, en los avisos de convocatoria y en el respectivo contrato; como es la respectiva existencia de ocupantes sobre el predio estatal; esto es, que **la existencia de ocupantes sobre el predio estatal no constituye impedimento para su libre disponibilidad, por lo que es factible la aprobación de actos de administración o disposición a favor de entidades o de particulares**, siempre que tal circunstancia se ponga en conocimiento y por escrito.

18. Que, el artículo 61 de “el Reglamento” señala que todos los actos de adquisición, administración y disposición de los predios estatales deben estar sustentados por la entidad que los emite mediante un informe técnico legal, en el cual se indiquen los hechos y la norma legal aplicable, así como se analice la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada.

19. Que, el artículo 192 de “el Reglamento”, establece que la entidad efectúa la inspección del predio a efectos de verificar su estado físico, existencia de poseedores (ocupantes), edificaciones y demás características físicas relevantes. Asimismo, efectúa el levantamiento catastral para obtener la exacta ubicación, área y linderos del predio, y la monumentación de hitos, de corresponder. En tal sentido, la naturaleza de la inspección es recabar circunstancias relevantes sobre el predio.

20. Que, “el recurrente” ha tomado conocimiento del estado de “los predios”, por cuanto solicitó una venta directa sobre un área de respecto de un área de 1 308,917 m², ubicada en la margen izquierda de la vía de penetración al distrito de El Algarrobal, información que se detalla en la Resolución N° 329-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de julio de 2020, por lo que tenía pleno conocimiento de las inspecciones realizadas; igualmente ocurre con el detalle expuesto en la “Relación de predios de propiedad del estado, representado por la SBN, para la venta por subasta pública” de la I Subasta Pública Virtual - 2022, donde se deja constancia de las ocupaciones y el marco legal habilitante para disponer de “los predios”.

21. Que, respecto al **tercer argumento**, señala que la SDDI tiene conocimiento de la existencia de un Proceso Judicial ante el Décimo Segundo Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, signado con el Expediente N° 04399-2021-0- 1801-JR-CA-12.

22. Que, el numeral 5.13 de “La Directiva N° DIR 0006-2021/SBN” en concordancia con el artículo 95.4 de “el Reglamento”, establece los hechos que no limitan la compraventa por subasta pública, “La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales, no limita la aprobación del acto de administración o disposición a favor de entidades o de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio o derecho, al momento de aprobarse el acto, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto y, cuando corresponda, en el respectivo contrato, bajo sanción de nulidad”.

23. Que, se debe tener en cuenta que el principio de legalidad, reconocido en el inciso 1.1 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, establece que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución Política del Perú, la ley y al derecho, dentro de las facultades que les sean atribuidas y de acuerdo con los fines para los cuales les fueron conferidas. Bajo esa lógica, las decisiones adoptadas por parte de la autoridad deben sustentarse en la debida aplicación e interpretación del conjunto de normas que integran el orden jurídico vigente.

24. En este mismo sentido, el artículo 6° del “TUO de la LPAG” establece que la motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado

25. Que, vista la “Relación de predios de propiedad del estado, representado por la SBN, para la venta por subasta pública” que forma parte de las “Bases Administrativas”, se verifica que no se ha publicitado el proceso judicial señalado en el Expediente N° 04399-2021-0-1801-JR-CA-12 vinculado a “los predios”.

26. Que, al respecto, el numeral 5.17.2 del artículo 5.17 de “La Directiva N° DIR 0006-2022/SBN”, establece que, por razones debidamente justificadas o cuando así lo solicite la entidad propietaria, con la autorización de la “DGPE” o de la instancia superior jerárquica de la unidad de organización que ejecuta la subasta pública, mediante resolución la SDDI o la que haga sus veces puede retirar uno o más predios del procedimiento de subasta pública.

27. Que, por lo señalado anteriormente, se autoriza a la SDDI a efectuar el retiro de “los predios” de la I Subasta Pública Virtual – 2022, a fin de que evalúe su incorporación en una próxima subasta pública, teniendo en consideración al proceso contencioso administrativo incoado por “el recurrente”; y en aplicación al principio de predictibilidad establecido en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, a fin de garantizar una debida información.

28. Que respecto al **cuarto argumento**, el Oficio N° 0633-2021-A-MPI del 21 de julio de 2021, la Municipalidad provincial de Ilo formula oposición y solicita la suspensión de la II Subasta Pública Virtual 2021 respecto de “los predios”; al respecto, la “SDDI” comunicó mediante Oficio N° 03083-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2021, que la decisión de la suspensión de la ejecución del acto de subasta es un acto discrecional de la “SDDI”, de conformidad con lo regulado en el literal h. del numeral 6.2.2 de la Directiva vigente en ese momento, y puede proceder ante la ocurrencia de un hecho eventual que pudiera entorpecer el desenvolvimiento del proceso de subasta; asimismo se indicó que en ese

momento se procedió al retiro de “los predios”; y finalmente considerando que en la parte final del citado oficio, la comuna solicita que se formalice la transferencia de "los predios" a su favor, se hace de conocimiento que dicho requerimiento debe ser efectuado de conformidad con el “TUO de la Ley N° 29151” y su reglamento, para su evaluación correspondiente. En tal sentido dicho oficio fue atendido por la SDDI.

29. Que, finalmente, resulta inoficioso pronunciarse sobre las pretensiones accesorias expuestas por “el recurrente”, conforme a lo señalado en los considerandos vigésimo sexto y vigésimo séptimo antes expuestos.

De conformidad con lo previsto por el TUO de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, aprobado Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, “La Directiva N° DIR 0006-2021/SBN” e Informe N° 00118-2021/SBN-DGPE; y

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación presentado por **ASOCIACIÓN BIOAGRO VILLA HUERTO**, contra las Resoluciones Nros. 307, 310 y 311/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2021 y las Resoluciones Nros. 331, 334 y 336-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril de 2021, que aprueban la venta por subasta pública, respecto de las Parcelas 13, 14, 15, 16, 18 y 19, ubicados en el distrito de El Algarroba, provincia de Ilo, departamento de Moquegua.

Artículo 2°.- DEVOLVER los expedientes a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, a fin de que realice el **RETIRO** de “los predios” de la I Subasta Pública Virtual – 2022, por las razones expuestas en los considerandos de la presente resolución.

Artículo 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

Asesor Legal

Firmado por:

Directora de Gestión del Patrimonio Estatal