

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0103-2023/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 7 de febrero del 2023

El recurso de reconsideración interpuesto por **ELYZABETH JUANA DEL POZO MORENO**, contra la Resolución N° 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 que aprueba las Bases Administrativas N° 001-2023/SBN-DGPE-SDDI de la I Subasta Pública Virtual – 2023 de 24 predios de dominio privado del Estado, cuyas ventas fueron aprobadas mediante Resolución N° 130-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2022; las Resoluciones N° 980, 981, 982, 983 y 984-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2022; las Resoluciones N° 1014, 1015, 1016, 1017 y 1018-2022/SBNDGPE-SDDI del 4 de octubre de 2022; las Resoluciones N° 1225, 1226, 1227, 1228, 1229-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre de 2022; las Resoluciones N° 1235 y 1236-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2022; la Resolución N° 1238- 2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2022, las Resoluciones N° 1240, 1241, 1242-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2022; y las Resoluciones N° 1246 y N° 1248-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2022; sustentadas en los Expedientes N° 862, 851, 850, 852, 854 y 853-2021/SBNSDDI; y los Expedientes N° 232, 231, 230, 229, 228, 705, 249, 246, 257, 258, 226, 711, 227, 247, 248, 259, 709 y 710-2022 /SBNSDDI, respectivamente, (en adelante “los predios”), y, dentro de los cuales se incluye el Lote 12 que corresponde al predio denominado Parcela 8, con un área de 15,576.52 m² ubicada a la altura de la Playa Tuquillo, a 224 m en dirección norte del ingreso al Balneario de Tuquillo, distrito y provincia de Huarney, departamento Áncash, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N°11038070 de la Oficina Registral de Casma, con CUS N°175358, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril de 2021 (en adelante “el Reglamento”), es el organismo público descentralizado, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector

del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de aprobar y ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y bajo competencia y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 51° y 52° Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, según lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Desarrollo 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 la SBN. Asimismo, le corresponde sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo la competencia y administración de esta Superintendencia, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales, en los actos de venta y permuta.

3. Que el procedimiento administrativo de venta por subasta pública de un predio de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado se encuentra regulado en los artículos 219° y 220° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante D.S. N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), y 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”) y en forma complementaria por el Lineamiento N° 005-2019/SBN-DGPE, denominado “Lineamientos para la aprobación de la venta y ejecución de subasta pública”, aprobado mediante Resolución No 096-2019/SBN-GG (en adelante “el lineamiento”).

4. 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, a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas cuando el predio es de propiedad del Estado, señalando además que el impulso del trámite de venta por subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, sin que ello obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta. **En ese sentido, la venta por subasta pública es un procedimiento de oficio y no a pedido de parte.**

5. Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 95.1¹ del art 95° de “El Reglamento” concordado con el literal a) del numeral 5.13² de la “la Directiva”, señala

¹ Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

a) 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.

² Hechos que no limitan la compraventa por subasta pública

No limitan la compraventa por subasta pública las siguientes circunstancias, 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:

a) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales.

En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando: (i) exista medida cautelar de no innovar; (ii) cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG; y

que la existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos **así como la posesión que pueda existir sobre los predios estatales, no limitan su libre disposición a través de la subasta pública**, siempre que tales circunstancias sean debidamente consignadas en la resolución que aprueba la venta, en las bases de la subasta, así como en los avisos de convocatoria y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

6. Que, esta Subdirección, mediante Resolución N° 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (en adelante “La Resolución”) aprobó las Bases Administrativas N° 001-2023/SBN-DGPE-SDDI de la I Subasta Pública Virtual – 2023 (en adelante (“Las Bases Administrativas”) correspondiente a 24 predios estatales ubicados en los Departamentos de Lima, Ancash y Moquegua cuyas ventas fueron aprobados mediante Resolución N° 130-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2022; las Resoluciones N° 980, 981, 982, 983 y 984-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2022; las Resoluciones N° 1014, 1015, 1016, 1017 y 1018-2022/SBNDGPE-SDDI del 4 de octubre de 2022; las Resoluciones N° 1225, 1226, 1227, 1228, 1229-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre de 2022; las Resoluciones N° 1235 y 1236-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2022; la Resolución N° 1238- 2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2022, las Resoluciones N° 1240, 1241, 1242-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2022; y las Resoluciones N° 1246 y N° 1248-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2022 a ser subastados en la I Subasta Pública que se encuentra en curso y dentro de los cuales se encuentra inmerso “el predio” .

7. Que, mediante escrito presentado el 05 enero de 2023 (S.I. N° 00302-2023), Elyzabeth Juana Del Pozo Moreno (en adelante “la administrada”) interpone recurso de reconsideración contra “La Resolución” y solicita la venta directa de “el predio” por los siguientes fundamentos; i) El predio denominado Lote 12 (Parcela 8) aparece como integrante de los terrenos que van a ser subastados y lo viene ocupando desde el año 2005 en forma pacífica, continua y permanente; ii) Con oficio 1008-2012/SBN-DGPE-SDDI solicitó la venta por subasta pública de “el predio” por lo que al haber recibido como respuesta que los predios de dominio privado del Estado pueden ser objeto de compra venta sólo bajo la modalidad de subasta pública y en forma excepcional por venta directa, solicita se realice la venta directa por posesión de “el predio” por los años transcurridos; y, iii) Señala que se trata de un predio ocupado y construido en un 100% en el cual ha invertido y en compra de materiales y mano de obra, por lo que solicita se reconsidere “La Resolución” y se le comprenda dentro de las excepciones del artículo 74° del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

8. Que, como puede advertirse del recurso de reconsideración presentado por “la administrada” tiene como finalidad que “el predio” no se incluya en el proceso de la I Subasta Pública Virtual que se encuentra en curso y se le adjudique el mismo en venta, dado que, conforme lo señala en su recurso, el artículo 74° del Reglamento de

(iii) cuando en el procedimiento de compraventa por subasta pública surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que define el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS.

la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA prevé que en forma excepcional se pueda adjudicar en venta un predio estatal.

9. Que, la norma alegada por “la administrada” ha sido derogada por Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, siendo que el numeral 218.1 del artículo 218° del referido Reglamento señala que los predios de dominio privado a favor de un particular pueden ser objeto de compra venta bajo la modalidad de subasta pública y, en forma excepcional por compra venta directa. Esto es, se trata de procedimientos distintos regulados conforme a las exigencias específicas que se aplican para cada modalidad. La venta por subasta pública constituye un procedimiento de oficio ya que la potestad de impulsar y sustentar su trámite le corresponde a la SBN, cuando el bien es de propiedad del Estado, sin embargo también puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta por subasta, asimismo su convocatoria se efectúa a través de la publicación en el diario oficial El Peruano o en un diario de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio y en la página web de la entidad, el precio base es a valor comercial con posibilidad de mejorar el precio ofertado en la propuesta económica y se adjudica al postor que presentó la mayor oferta de compra. En el caso de la venta directa, el procedimiento se inicia a solicitud de parte con la presentación de una solicitud y se adjudica el predio estatal siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas previstas en el en el Artículo 222° y 223° de “El Reglamento” así como lo señalado en su propia Directiva. Siendo ello así, lo solicitado por “la administrada” no resulta atendible.

10. Que, los artículos 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley 27444”) establecen 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 para la presentación de dicho recurso es de quince (15) días perentorios.

11. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “el administrado” han cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil, así como presentar nueva prueba; es decir, **documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”**; de conformidad con el artículo 217° y artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS.

Respecto al plazo de interposición del recurso:

12. Que, el artículo 218° del TUO de la Ley N° 27444 señala que el plazo para interponer un recurso de reconsideración es de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de haberse efectuado la notificación del acto administrativo. Sin embargo, en los procedimientos de venta por subasta pública se tiene que considerar que el acto administrativo emitido con “La Resolución” se ha dado como parte de una de las etapas del procedimiento de ejecución, esto es, la etapa de aprobación de las

Bases Administrativas y que al ser un procedimiento de oficio la notificación de la Resolución no está direccionada a un interesado en particular, por lo que se desprende que no estaría sujeto al cumplimiento de plazo alguno para la interposición del recurso de reconsideración. No obstante ello el literal 7.5.1 del numeral 7.5 de “La Directiva” contempla la figura de la oposición por la cual, luego de la publicación de la convocatoria, los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre los predios objeto del procedimiento de subasta pública, pueden presentar su oposición al procedimiento dentro del plazo de cinco (05) día contados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada en el diario que corresponda. Sin embargo, revisada su solicitud, se advierte que ésta ha sido presentada el 05 de enero de 2023, es decir fuera del plazo establecido. Siendo ello así, el plazo señalado en el artículo 218° del TUO de la Ley N° 27444 para la interposición de un recurso de reconsideración, no se aplica para el procedimiento de venta por subasta pública conforme se ha señalado.

Respecto a la nueva prueba:

13. Que, el artículo 219° del “TUO de la LPAG”, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. A decir de Juan Carlos Morón Urbina *“la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis”*³.

14. Que, “la administrada” adjunta a su recurso de reconsideración i) copia del Acta de constatación ocular y declaración judicial emitido por el Juez de Paz; ii) declaración jurada de vecinos del Balneario de Tuquillo; iii) solicitud dirigida a la Municipalidad Provincial de Huarmey solicitando la inscripción de declaración jurada para el pago del impuesto predial y arbitrios ; iv) fotografías; y, v) solicitud dirigida a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Huarmey, solicitando certificado de posesión; vi) memoria descriptiva y vii) certificado de Búsqueda Catastral, documentos con los cuales pretende acreditar la posesión en “el predio” desde el año 2005 y por tanto se le adjudique en venta directa “el predio”.

15. Que, es preciso indicar que el procedimiento de venta por subasta pública, conforme se señala en el cuarto considerando de la presente resolución, es un procedimiento de oficio y no a instancia de parte, de conformidad con el artículo 219° de “el Reglamento”, motivo por el cual no corresponde a esta Subdirección evaluar los documentos presentados por “la administrada” en su recurso de reconsideración con los cuales pretende acreditar la posesión y se le adjudique “el predio” en venta directa. No obstante ello, cabe señalar que dicha documentación no enerva lo dispuesto en “La Resolución”, dado que no desvirtúa la facultad que tiene la SDDI para elaborar y

³ Juan Carlos Morón Urbina. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Pag.209.

aprobar las “Bases Administrativas” así como para convocar 24 predios de dominio privado del Estado en la condición física y legal en que se encuentran.

16. Que, en relación a la ocupación alegada sobre “el predio” cabe mencionar que no limita su libre disponibilidad conforme al marco normativo expuesto en el quinto considerando de la presente Resolución, siendo que la condición de ocupación ha sido debidamente publicitada en la Resolución de aprobación de la venta de “el predio”, “Las Bases Administrativas” y el aviso de Convocatoria.

17. Que, en ese sentido, ha quedado determinado que el recurso de reconsideración no cumple con uno de los requisitos exigidos por el artículo 219° de “el TUO de la Ley N° 27444”, al no haber presentado nueva prueba que modifique la decisión publicitada en “La Resolución” debiéndose desestimar el mismo por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el TUO de Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Resolución N° 0066- 2022/SBN de fecha 20 de setiembre de 2022, la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, aprobada por Resolución N° 121-2021/SBN, Informe de Brigada N° 00073-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0108-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **ELYZABETH JUANA DEL POZO MORENO**, contra la Resolución N° 1261-2022/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- DISPONER, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 18.1.4.3

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario