

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCION DE GESTION
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 63-2016/SBN-DGPE

San Isidro, 01 de junio de 2016

VISTO:

El expediente N° 175-2015/SBNSDDI, que contiene el escrito de nulidad presentado por Carlos Abraham Garro Arellano, en adelante "el administrado", contra el cronograma de pagos de la III Subasta Pública – 2015, establecido en el Oficio N° 728-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2016, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por encontrarse ocupado el 30% del área de 213 084,64 m², ubicado en la quebrada al este del Asentamiento Humano La Arboleda, altura del km. 39 de la carretera Panamericana Norte, ingresando por la avenida Los Arquitectos, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida N° 13355595 del Registro de Predios de Lima, con Registro SINABIP N° 23614 del Libro de Lima, con CUS N° 89469, en adelante el "Lote 11".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, mediante escrito presentado el 20 de abril de 2016 (S.I. N° 09983-2016), "el administrado" solicitó la nulidad del proceso de Subasta Pública y del cronograma de pago y requirió la devolución del 20% del monto ofertado por el "Lote 11".

3. Que, mediante escrito presentado el 6 de mayo de 2016 (S.I. N° 11832-2016), "el administrado" modificó su rogatoria solicitando la nulidad del cronograma de pago por existir vicios inocultables en el estado físico del "Lote 11", toda vez que, según alega, más del 30% de dicho terreno se encuentra ocupado por invasores. Asimismo, requirió que se programe una nueva fecha de pago para cancelar el monto ofertado por el "Lote 11".

ANÁLISIS:

De la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

4. Que, el artículo 13° de la Ley 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", en adelante "la Ley" en concordancia con el artículo 8 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de "la Ley", en adelante "el Reglamento", establece que la *Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el Ente Rector del*

Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ encargado de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y de las que realicen las entidades, a efectos de lograr una administración ordenada y eficiente.

5. Que, el artículo 7º de “la Ley” establece como una de las Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), **la primacía de las disposiciones de “la Ley”, así como las normas reglamentarias y complementarias**, por su especialidad que conforman el SNBE, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse.

6. Que, el artículo 74º de “el Reglamento” dispone 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”*

7. Que, en tal sentido, a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN le corresponde, entre otras funciones, autorizar la venta por subasta pública y ejecutar la subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad.

De la Nulidad de oficio

8. Que, conforme al numeral 11.2 del artículo 11º de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, concordado con el artículo 42º del Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y funciones de esta Superintendencia, corresponde que la DGPE –órgano superior inmediato de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) que emitió los actos administrativos de la III Subasta Pública – 2015- resuelva la solicitud de nulidad del cronograma de pagos establecido en el Oficio N° 728-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2016, en adelante “el Oficio”.

9. Que, es pertinente señalar lo dispuesto por el numeral 202.1 del artículo 202 de la LPAG:

“Artículo 202.- Nulidad de Oficio

202.1. En cualquiera de los casos enumerados en el Artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aún cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público”.

10. Que, el articulado en mención establece que corresponderá a la Administración Pública declarar de oficio la nulidad del acto administrativo que se encuentre dentro de alguna(s) de las causales establecidas en el artículo 10 del mismo cuerpo legal y siempre que agrave el interés público; esto es, que la administración pública haya incurrido en alguno(s) de los vicios siguientes: **1) La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias; 2) El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez²,salvo que se presente alguno de los supuestos de**

¹ Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales

“Artículo 5.- Créase el Sistema Nacional de Bienes Estatales

Créase el Sistema Nacional de Bienes Estatales como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan de manera de integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de Gobierno Nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN como ente rector”.

“Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales

Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:

(...)

f) Los gobiernos locales y sus empresas

(...)”.

² Son requisitos de validez de los actos administrativos, los regulados en el artículo 3 de la LPAG:

1. Competencia.- Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.

2. Objeto o contenido.- Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación.

3. Finalidad Pública.- Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitarse a perseguir mediante el acto, aún encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad.



RESOLUCIÓN N° 63-2016/SBN-DGPE

conservación del acto a que se refiere el Artículo 14; 3) Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición; 4) Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

11. Que, “el administrado” no indicó en su solicitud el vicio de nulidad que se ha cometido en el cronograma de pago señalado en “el Oficio”, a efectos que se declare su nulidad. Sin embargo, sustenta su solicitud de nulidad de fechas de pago establecidas por la SDDI mediante “el Oficio”, afirmando que más del 30% del “Lote 11” se encuentre ocupado por invasores.

De la Subasta Pública del “Lote 11”

12. Que, el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley 27444 señala que 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.

13. Que, en relación al Principio de Legitimidad, Juan Carlos Morón Urbina señala “(...) que mientras los sujetos de derecho privado, pueden hacer todo lo que no está prohibido, los sujetos de derecho público sólo pueden hacer aquello que le sea expresamente facultado. En otras palabras, no basta la simple relación de no contradicción. Se exige, además, una relación de subordinación. O sea, que para la legitimidad de un acto administrativo es insuficiente el hecho de no ser ofensivo a la ley. Debe ser realizado con base en alguna norma permisiva que se sirva de fundamento”⁽³⁾.

14. Que, el artículo 2° de “la Ley”, señala que las normas ahí contenidas, normas reglamentarias y aquellas que emita la SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes; asimismo, para las personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre bienes estatales.

15. Que, el artículo 48° de “el Reglamento” dispone que:

“Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o

4. **Motivación.**- El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico.

5. **Procedimiento regular.**- Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación.

³ Morón Urbina, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativa General”. Gaceta Jurídica. 2004

registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos”.

16. Que, el numeral 5.3.5 de la Directiva N° 004-2013/SBN, “Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, establece que:

“(…)

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten al 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. En los casos indicados en el párrafo precedente, el adjudicatario de la buena pro asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos. No pudiendo bajo ninguna circunstancia exigir al vendedor la devolución del precio, indemnización o compensación alguna”.

“(…)”

17. Que, con Resolución N° 795-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2015, la SDDI aprobó las Bases Administrativas N° 003-2015/SBN-DGPE-SDDI, en adelante “las Bases”, de la III Subasta Pública – 2015, correspondiente, entre otros, al “Lote 11”, en virtud a lo establecido en los literales a) y b) del numeral 6.2.2 de “la Directiva N° 004-2013/SBN”:

“(…)

a. La SDDI definirá la fecha en que se efectuará la subasta y elaborará y aprobará las Bases Administrativas de conformidad con el Modelo de Bases aprobado en el Anexo 5 de la presente Directiva.

b. Dichas bases deben contener datos del propietario del predio, de la entidad que ejecuta la venta y los dispositivos legales en los que se sustenta la venta y **el anexo incluyendo las características del predio**. precio base, plazos y modalidad de subasta.

“(…)”

18. Que, el numeral 9° de “las Bases” establece lo siguiente:

“(…)

9. SOMETIMIENTO A LAS BASES

“El solo hecho de la presentación de la documentación ante LA SDDI para participar como Postor en la subasta pública implica el total sometimiento y la aceptación de los procedimientos, condiciones y disposiciones contenidas en las presentes Bases, o a los que ellas hacen referencia, así como a todas y cada una de las circulares y/o comunicados que emita LA SDDI, las mismas que serán publicadas en la página Web de la institución”.

“(…)”

19. Que, a fojas 370 del Expediente N° 175-2015/SBNSDDI, en adelante “el Expediente”, obra el escrito presentado el 10 de diciembre de 2015 (S.I. N° 29222-2015), con el cual “el administrado” comunicó que, luego de haber adquirido “las Bases” de la III Subasta Pública – 2015, presentó la documentación exigible para participar en la subasta del “Lote 11”, por lo que, de conformidad con lo establecido en el numeral 9° de “las Bases”, “el administrado” aceptó su condición de postor y se sometió a las condiciones del procedimiento de la III Subasta Pública – 2015.

20. Que, en el Anexo N° 1 de “las Bases” se señala – entre otros – las condiciones físicas y legales del “lote 11”, situación que no ha sido desvirtuada con la documentación



RESOLUCIÓN N° 63-2016/SBN-DGPE

presentada por “el administrado” en su solicitud de nulidad del cronograma de pago de “el Oficio”, por lo cual, no se encuentra acreditado lo que alega en su escrito: “vicios inocultables en el estado físico del inmueble, ya que se encuentra ocupado, en más del 30%, por invasores (...)”.

21. Que, mediante el Acta N° 002-2015/SBN-DGPE-SDDI de la III Subasta Pública – 2015, de fecha 10 de diciembre de 2015, se dejó constancia que los postores habilitados para participar en la subasta del “Lote 11” son las siguientes personas:

- Manuel Alberto Benites Aranda
- Gumercindo Goñas Mirano
- Carlos Abraham Garro Arellano (el Administrado)
- Benigno Octavio Liñan Puri
- Silvia Rosalia Guerrero Herrera
- Joel Eugenio Jara Trujillo

En aplicación del numeral 12.2 de “las Bases”, en concordancia con el numeral 6.2.3 de la Directiva N° 004-2013/SBN, “*Procedimientos para la venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad*”, se observó la documentación presentada por los siguientes postores:

- Inversiones Inmobiliaria Millenium S.A.C.
- Luis Enrique Mondragon Tecco
- Filiberto Alfonso Jaramillo Lopez
- Serapio Ariza Neyra

22. Que, Inversiones Inmobiliaria Millenium S.A.C., representada por Nelida Elvira Marin Manosalva, y Filiberto Alfonso Jaramillo Lopez subsanaron las observaciones dentro del plazo establecido en el literal g del numeral 6 de “las Bases”, es decir, en los días 11 y 14 de diciembre del 2016, por lo que mediante el Acta N° 003-2015/SBN-DGPE-SDDI de la III Subasta Pública – 2015, con fecha 14 de diciembre de 2015 a horas 5:40 p.m., se les otorgó la condición de postor hábil en el procedimiento de venta por subasta pública del “Lote 11”. Asimismo, en dicha Acta se señaló que Luis Enrique Mondragón Tecco y Serapio Ariza Neyra no subsanaron las observaciones advertidas mediante Oficio N° 2455-2015/SBN-DGPE-SDDI y Oficio N° 2461-2015/SBN-DGPE-SDDI, respectivamente, por tal motivo, se descalificó la participación de ambos postores en el proceso de la presente subasta pública.

23. Que, realizado el Acto Público el día 16 de diciembre de 2015, según consta en Acta N° 004-2015/SBN-DGPE-SDDI de la III Subasta Pública – 2015, sucedió que, al haber superado el 500% del precio base del “Lote 11”, el Director de la Subasta informó que se suspende el acto público de subasta, debiendo los postores elevar su garantía al 10% del mayor monto ofertado por cada uno, mediante la presentación de cheques de gerencia, y comunicó a todos los postores que el plazo para la presentación de los cheques de gerencia son los días 16 y 17 de diciembre hasta las 6:00 pm., por lo que el acto público de subasta del “Lote 11” se reanuda el 18 de diciembre de 2015, a las 10 horas, dicha decisión se sustenta en lo establecido en el numeral 10.2 de “las Bases”:



“(...)

10.2 Durante el acto público

LA SDDI podrá a su sola decisión y discreción, reprogramar plazos de la subasta o suspender la ejecución del acto de subasta, de uno o más lotes, sin que estas decisiones puedan originar reclamo de alguna naturaleza por parte de los Postores o Compradores de Bases.

(...)”

24. Que, señalando también en dicho Acto Público que, si ningún postor incrementa su fondo de garantía conforme a lo señalado, se adjudicará la buena pro del “Lote 11”, al mayor monto ofertado en el acto público presente.

Los montos ofertados quedaron de la siguiente manera:

- Benigno Octavio Liñan Puri, identificado con DNI N° 09805804, formuló la mayor oferta ascendente a la suma de S/. 2 900 000,00 (Dos Millones Novecientos Mil y 00/100 Soles).
- Inversiones Inmobiliaria Millenium S.A.C., inscrita en la Partida N° 13322915 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, representada por su gerente general Nelida Elvira Marin Manosalva, identificada con DNI N° 10452628, formuló la oferta ascendente a la suma de S/. 2 850 000,00 (Dos Millones Ochocientos Cincuenta Mil y 00/100 Soles)
- Joel Eugenio Jara Trujillo, identificado con DNI 10152444, formuló la oferta ascendente a la suma de S/. 2 800 000,00 (Dos Millones Ochocientos Mil y 00/100 Soles).
- Manuel Alberto Benites Aranda, identificado con el DNI N° 07415376, formuló la oferta ascendente a la suma de S/. 2 750 000,00 (Dos Millones Setecientos Cincuenta Mil y 00/100 Soles).
- Filiberto Alfonso Jaramillo López, identificado con DNI N° 06944957, formuló la oferta ascendente a la suma de S/. 2 650 000,00 (Dos Millones Seiscientos Cincuenta Mil y 00/100 Soles).
- Gumercindo Goñas Mirano, identificado con DNI N° 08928252, formuló la oferta ascendente a la suma de S/. 2 300 000,00 (Dos Millones Trescientos Mil y 00/100 Soles).
- “El administrado”, identificado con DNI 46586574, formuló la oferta ascendente a la suma de S/. 1 280 000,00 (Un Millón Doscientos Ochenta Mil y 00/100 Soles).



25. Que, según consta en Acta N° 005-2015/SBN-DGPE-SDDI, con fecha 18 de diciembre de 2015 a horas 10:00 a.m., se reanudó el Acto Público de subasta del “Lote 11”, informando que ninguno de los postores antes señalados cumplió con elevar su fondo de garantía, según lo indicado en el Acto Público realizado el 16 de diciembre de 2015; por lo que se procedió a adjudicar la buena pro a Benigno Octavio Liñan Puri, identificado con DNI N° 09805804, por haber formulado en el Acto Público efectuado el 16 de diciembre de 2015 la oferta más alta ascendente a la suma de S/. 2 900 000,00 (Dos Millones Novecientos Mil y 00/100 Soles). Al respecto, cabe precisar que ningún postor presentó alguna impugnación contra el resultado de la III Subasta Pública – 2015.

26. Que, mediante Oficio N° 2508-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2015, se informó a Liñan Puri que, en aplicación de lo establecido en el numeral 6 de “las Bases”, tiene plazo hasta el 23 de diciembre de 2015 para elevar su fondo de garantía al 20% del monto de adjudicación del “Lote 11”. Al no elevar su fondo de garantía, a través del Oficio N° 2545-2015/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 24 de diciembre de 2016, se le informó que corresponde otorgarle la mitad del plazo de 15 días para la cancelación, siendo la mitad 7.5 días, por lo que en el presente caso el plazo quedó redondeado a 8 días hábiles desde el día siguiente de la adjudicación. En conclusión, correspondía al administrado la cancelación total del monto de adjudicación en un plazo no mayor al 31 de diciembre de 2015; plazo que también fue incumplido por Liñan Puri al no cancelar el monto ofertado en el Acto Público del 16 de diciembre de 2015.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCION DE GESTION
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 63-2016/SBN-DGPE

27. Que, por consiguiente, y en aplicación del literal j) del numeral 6.2.4 de la Directiva N° 004-2013/SBN que señala: "(Ante el incumplimiento del postor adjudicado con la Buena Pro) A continuación la SDDI comunicará tal situación al postor que haya obtenido la segunda mejor oferta, para que éste cumpla con depositar la garantía por el 20% del precio ofertado, conforme al **nuevo cronograma y plazos que debe indicársele en la misma comunicación**; de no cumplirse con dicho pago, el cheque con el 10% del precio base entregado en garantía queda como indemnización en favor de la SBN". En caso que no se logre la venta del lote al segundo ofertante, la SDDI proseguirá con la comunicación a los demás postores ofertantes en estricto orden indicado en el Acta de Subasta, hasta que se logre la venta, siempre que sea por encima del precio base; y, de no haber más postores, se declarará no adjudicado el lote en la convocatoria respectiva"; se procedió a notificar a los demás postores iniciando con el segundo, bajo el siguiente orden:

N°	POSTOR	MONTO OFERTADO NUEVOS SOLES (S/.)	OFICIO DE NOTIFICACIÓN DE ADJUDICACIÓN	FECHA DE NOTIFICACIÓN	PLAZO PARA DEPOSITAR EL 20%	OFICIO DE NOTIFICACIÓN DE REDUCCIÓN DE PLAZO	PLAZO PARA CANCELACIÓN
2°	Inversiones Inmobiliaria Millenium S.A.C.	S/. 2 850 000,00	001-2016/SBN-DGPE-SDDI	06/01/2016	11/01/2016	72-2016/SBN-DGPE-SDDI	18/01/2016
3°	Joel Eugenio Jara Trujillo	S/. 2 800 000,00	138-2016/SBN-DGPE-SDDI	26/01/2016	29/01/2016	228-2016/SBN-DGPE-SDDI	05/02/2016
4°	Manuel Alberto Benites Aranda	S/. 2 750 000,00	257-2016/SBN-DGPE-SDDI	10/02/2016	15/02/2016	334-2016/SBN-DGPE-SDDI	22/02/2016
5°	Filiberto Alfonso Jaramillo Lopez	S/. 2 650 000,00	387-2016/SBN-DGPE-SDDI	24/02/2016	29/02/2016	428-2016/SBN-DGPE-SDDI	07/03/2016
6°	Gumercindo Goñas Mirano	S/. 2 350 000,00	464-2016/SBN-DGPE-SDDI	11/03/2016	16/03/2016	672-2016/SBN-DGPE-SDDI	23/03/2016

28. Que, ante el incumplimiento de pago de los montos ofertados por los postores que lo anteceden, descrito en el párrafo anterior, y en aplicación del literal j) del numeral 6.2.4 de la "Directiva N° 004-2013/SBN", se comunicó mediante "el Oficio" a "el administrado" que, de estar interesado en la compra de "el Lote 11", tendrá que: 1) elevar su fondo de garantía al 20% del monto que ofertó, en el plazo máximo de tres (03) días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación de "el Oficio", y 2) cancelar el monto total ofertado, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles desde el día siguiente de la notificación de "el Oficio", plazo establecido en aplicación del literal j del numeral 6 de "las Bases", en concordancia con el literal a) del numeral 6.2.5 de "la Directiva N° 004-2013/SBN".

29. Que, dentro del plazo establecido en “el Oficio”, “el administrado” presentó diecinueve (19) cheques de gerencia por el monto de S/. 263,260.00 (Doscientos sesenta y tres mil doscientos sesenta y 00/100 Soles), para elevar su fondo de garantía al 20% del monto que ofertó, situación que informó el Sistema Administrativo de Tesorería a la SDDI mediante Memorando N° 0021-2016/SBN-OAF-SAT, del 4 de abril de 2016.

30. Que, al haber cumplido con elevar el fondo de garantía al 20% del monto ofertado, mediante Oficio N° 795-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2016, notificado el 6 de abril de 2016, se comunicó a “el administrado” que corresponde otorgársele el plazo de diez (10) días hábiles desde el día siguiente de la notificación de “el Oficio” para la cancelación del monto total ofertado, es decir, se le dio hasta el 13 de abril de 2016 para cancelar el saldo pendiente (S/. 1 016 740,00 Un Millón dieciséis mil setecientos cuarenta y 00/100 Soles).

31. Que, mediante escrito presentado el 13 de abril de 2016 (S.I. N° 09281-2016), “el Administrado” solicitó prórroga del plazo de cancelación del “Lote 11” por diez (10) días hábiles, no apreciándose cuestionamiento alguno al cronograma y plazos de pago indicado en “el Oficio”.

32. Que, asimismo, cabe precisar que en “las Bases” y en “Directiva N° 004-2013/SBN” no se contempla la prórroga del plazo para la cancelación del monto total ofertado, por lo que mediante Oficio N° 878-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2016, notificado el 18 de abril de 2016, se comunicó a “el Administrado” que *“no es factible atender lo solicitado, considerando que los plazos se encuentran preestablecidos en el numeral 6 de las Bases Administrativas N° 003-2015/SBN-DGPE-SDDI, que regula el procedimiento de la III Subasta Pública – 2015, sobre lo cual usted tenía pleno conocimiento y aceptación desde el ingreso ante esta Superintendencia, de su Carta de Presentación para participar en la subasta en referencia”*.

33. Que, además, se le informó que corresponde retirar la adjudicación del predio otorgada a su persona y declarar la subasta del “Lote 11” en calidad de desierto. Finalmente se le comunicó que deberá proceder a solicitar al Sistema Administrativo de Tesorería de esta Superintendencia, mediante escrito presentado ante mesa de partes, la devolución del monto entregado.

34. Que, por lo expuesto, de los actuados administrativos que obran en “el Expediente” y conforme a lo expuesto en el presente informe, se advierte que el procedimiento de la III Subasta Pública – 2015 se ha realizado conforme a “las Bases”, “la Directiva N° 004-2013/SBN”, al marco legal regulado por el SNBE y en atención a los principios de legalidad⁴ y debido procedimiento⁵ establecidos en los numerales 1.1 y 1.2 de la LPAG. Asimismo, se desprende que “el administrado” tuvo pleno conocimiento de las características y datos relevantes de “Lote 11”, por lo que, el procedimiento de Subas Pública del citado lote no adolece de ningún vicio contemplado en el artículo 10 de la LPAG.

35. Que, por la consideraciones antes expuestas, corresponde se declare improcedente el recurso de nulidad formulado por “el administrado”, debiéndose dar por agotado la vía administrativa.

⁴ Artículo IV.- Principio del Procedimiento Administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

1.1. Principio de Legalidad.- Las autoridades administrativas deben respetar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo a los fines para los que les fueron conferidas.
(...).

⁵ Artículo IV.- Principio del Procedimiento Administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...).

1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.
(...).

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCION DE GESTION
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 63-2016/SBN-DGPE

De conformidad con la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y la Directiva N° 004-2013/SBN que regula los "Procedimientos de Venta mediante Subasta Pública de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad"; y Reglamento de Organizaciones y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar improcedente el escrito de nulidad presentado por Carlos Garro Arellano contra el cronograma de pagos de la III Subasta Pública – 2015, establecido en el Oficio N° 728-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2016, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por las consideraciones expuestas en la presente resolución, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.



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