



RESOLUCIÓN N° 0101-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 24 de setiembre de 2018

Visto, el Expediente N° 716-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **MARIA AUREOLA SILVA POLO** (en adelante "la administrada"), interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 420-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de julio de 2018, en adelante "la Resolución", por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI") aprobó la solicitud de la **VENTA DIRECTA** del área de 68 959,00 m², ubicado en el Block 1 COD. Predio PAC 0527 UBIC.RUR. Valle de Jequetepeque, Sector Pampa de Sebastopol, distrito de Pacanga, provincia de Chepén y departamento de La Libertad, inscrito en la Partida Registral N° 11011888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén – Zona Registral V – Sede Trujillo, con CUS N° 110393 (en adelante "el predio"), y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 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, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General en adelante el "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 jerárquico¹.

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".

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



4. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada el 16 de julio de 2018, ante lo cual “la administrada” interpuso su recurso de apelación en fecha 01 de agosto de 2018 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio de conformidad con lo establecido en el inciso k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA.

5. De los argumentos de “la administrada”:

Del procedimiento administrativo

6. Que, mediante escrito presentado el 29 de agosto de 2016 (S.I. N° 23157-2016), **MARÍA AUREOLA SILVA POLO** solicitó la venta directa de “el predio”, sustentando su pedido en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151 (en adelante el Reglamento). Para tal efecto, presentó -entre otros- los siguientes documentos: **a)** copia certificada del Certificado de Zonificación y Vías de “el predio”, emitido el 23 de agosto de 2016; **b)** copia certificada del testimonio de traspaso de posesión de fecha 03 de junio de 2009; **c)** copias certificadas del HR y PR de los años 2007, 2008, 2009 y sus respectivos recibos de pago en copias ilegibles; y, **d)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio”.

7. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, ha sido desarrollado por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014, que aprueba la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula el procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad (en adelante “la Directiva”).

8. Que, de la revisión de la referida causal de venta directa, se advierte cuatro requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: **a)** posesión anterior al 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente. De los actuados administrativos se advierte que estos requisitos se han cumplido a cabalidad motivo por el cual se emitió “la Resolución”.

9. Que, en fecha 16 de julio del presente año se le notifico “la Resolución” a la solicitante. Sin embargo, en fecha 01 de agosto del presente año, interpone recurso de apelación contra “la Resolución” (S.I. 28270-2018), en el extremo de la valuación comercial, bajo los siguientes argumentos:

“ (...)

- I. Porque, haciendo las consultas sobre precios de terrenos cercanos al que es materia de compra venta directa, el precio esta aproximadamente en s/3.5 y s/4.00 soles por m2, lo cual aplicado al presente caso, establecería un precio acorde a la realidad, el mismo que convirtiéndolo en dólares, el precio real no superaría los US\$.84,000.00 Dólares Americanos.
- II. Porque, si bien la recurrente no ha podido ofrecer un peritaje de valoración de parte, en la etapa preliminar del presente procedimiento de compra venta directa, también es cierto, que mediante el presente recurso



RESOLUCIÓN N° 0101-2018/SBN-DGPE

de apelación de resolución, la instancia superior, puede disponer un reexamen sobre la tasación efectuada y reducir al valor real del mercado.

- III. *Porque, también no se ha tomado en cuenta que el terreno no es apto para el cultivo, por alta alcalinidad de los suelos y en proceso de desalinización, lo cual reduce su precio, comparativamente con los suelos aptos para la agricultura del sector.*
- IV. *Porque, asimismo, no se ha tomado en cuenta que al recurrente tiene una alta inversión dentro del inmueble y por ello tengo el interés directo en la presente compra directa pero solicito que vía de apelación se reajuste el precio acorde a la realidad y poder materializar la presente compra de la mejor manera. (...)*

Análisis de la apelación

10. 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 observando el Principio de Legalidad², 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 al pedido presentado, y conforme se advierte no existe asidero legal para manifestarse respecto a la nulidad como un recurso.

11. Que, en concordancia, con el citado principio de legalidad, se tiene como un requisito de validez del acto administrativo, lo regulado en el numeral 2 del artículo 3 de "TUO de la LPAG", a la licitud del objeto, en mérito de la cual el objeto, resultado de la debida motivación que lo precede, debe guardar estricta observancia al Sistema Jurídico vigente, el cual se encuentra conformado por la legislación en su conjunto, los principios jurídicos, y demás fuentes de Derecho aplicables al sistema jurídico peruano, y en particular, las fuentes del Derecho Administrativo, recogidas en el artículo V del Título Preliminar de la indicada Ley.

12. Que, por ello, la SBN y de conformidad a sus potestades otorgadas por ley, es el ente encargado de normar los procedimientos de disposición, administración y supervisión sobre los bienes estatales, y sobre ellos debe circunscribir sus actuaciones administrativas las mismas que las materializa a través sus reglamentos y directivas.

² 1.1 del 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.



13. Que, con base en ello, se advierte que "la Directiva", en su numeral 6.8.3. establece que: "(...) No cabe impugnación del valor comercial determinado". Por ello, no existe asidero legal a fin de atender lo solicitado por "la administrada".

14. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Dirección, declarar improcedente el recurso de apelación presentado por "la administrada". Por tanto, se debe de prescindir del pronunciamiento respecto de los argumentos contenidos en el referido recurso de apelación.

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

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar improcedente el recurso de apelación interpuesto por **MARIA AUREOLA SILVA POLO**, contra la Resolución N° 420-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2018, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.



[Handwritten signature]
Abog. Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES