



RESOLUCIÓN N°

0115-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 19 de julio de 2017

Visto, el Expediente N° 037-2012/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por **MAGDA JULIA ESPINOZA BEDÓN**, en adelante "la administrada", contra la Resolución N° 180-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2017, en adelante "la Resolución", por la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra el Oficio N° 705-2013/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2013, mediante el cual se da por concluido el trámite de venta directa por causal del predio de 467,39 m² ubicado en el cruce de la Av. Huarangal (Av. Vía Periurbana) y la Calle La Perla, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 12160553 del Registro de Predios de Lima, 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 (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

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

de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

4. Que, con escrito presentado el 03 de mayo de 2017 (S.I. N° 13625-2017), “la administrada” interpuso recurso de apelación, bajo los siguientes argumentos:

“(…) II. FUNDAMENTOS DE HECHO:

ERROR EN LA PARTE EXPOSITIVA – MOTIVACIÓN:

I.B. Fluye de la propia resolución impugnada que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, hace referencia a un predio cuya área NO CORRESPONDE AL BIEN INMUEBLE MATERIA DE MI SOLICITUD DE VENTA DIRECTA y continua en error al señalar que dicho predio se encuentra registrado en la Partida Electrónica N° 12160553 del Registro de Predios de Lima, lo cual no es cierto ni correcto por lo tanto deviene en nula e insubsistente.

Que a mayores pruebas; su despacho puede apreciar los términos del emplazamiento que se me hace mediante edictos, respecto al área del terreno (DICE: 467.39 m²).

POR OTRO LADO:

I.C. Resulta ilógico e incongruente, la actitud asumida por la SDDI respecto de la notificación a la recurrente:

Así tenemos, que no obstante estar mi dirección clara, precisa e inclusive con una referencia y teniendo como antecedente que todos los funcionarios de la propia SBN así como los peritos valuadores, jamás tuvieron inconvenientes para ubicar el predio y por ende a la recurrente, quien ejerce su actividad comercial (venta de lubricantes) de lunes a sábado y de 8.00 am. A 8.00 pm además de residir permanentemente en el mismo predio. Resulta ilógico e incongruente, la versión de que una persona rechazó la notificación, para luego indicar que no se ubicó la dirección.

De esta supuesta versión, se colige que es totalmente falsa y para ello, nos hacemos la siguiente pregunta ¿Si el notificador nunca ubicó la dirección, entonces que persona puede rechazar la notificación? No existe lógica, máxime cuando el notificador no identifica ni detalla la circunstancia respecto a su negativa para recepcionar la notificación.

Es menester resaltar, que precisamente este acto de notificármeme la observación y otorgándoseme un plazo para subsanarla, me causa indefensión, viola mi derecho a un debido proceso y mi derecho a la defensa.

Considerar que la notificación por edicto, se realiza como ultima ratio, sin embargo en el acto cuestionado, no puede apreciarse dicho extremo y lo que sí se puede apreciar es la violación a las normas legales inclusive constitucionales.

AHORA BIEN: SOBRE EL TEMA QUE SUPUESTAMENTE NO ACOMPAÑO PRUEBA NUEVA.

I.D. En el desarrollo de este proceso, no existe contradicciones – toda vez que la recurrentes – es la que dio inicio al proceso de inscripción de primera de dominio, luego solicito la adjudicación por la causal de venta directa, hasta el estado de la valuación, acto que efectivamente fue impugnada por ser excesivo, sobre todo si se tienen en cuenta que el predio no contaba con los servicios básicos, coligiéndose que la reconsideración solo se basa en el precio y por tanto la nueva prueba necesaria tiene que tener relación directa con la mencionada valuación.

I.E. Es así que con fecha 20 de mayo de 2013, la recurrente cumplió con acompañar la prueba nueva, consistente en una nueva valuación a fin de sustentar debidamente su recurso de reconsideración que ha habido sido presentado con anterioridad. (…)

5. Que, el inciso 215.2 del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que sólo 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.

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° 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.





RESOLUCIÓN N°

0115-2017/SBN-DGPE



7. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada el 18 de abril de 2017, ante lo cual “la administrada” interpuso recurso de apelación el 03 de mayo de 2017 según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la 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 Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, en adelante el ROF de la SBN.

Del Recurso de Apelación



8. Que, debe tomarse en cuenta que en el escrito presentado el 25 de julio de 2011 (S.I. N° 12611-2011) “la administrada” señala que solicita la venta directa del predio de “565.81 m²”, sin embargo conforme se desprende de la Ficha Técnica N° 431-2011/SBN-DGPE-SDDI y N° 261-2012/SBN-DGPE-SDDI de fechas 13 de diciembre de 2011 y 28 de junio de 2012, así como lo señalado en el Informe de Brigada N° 261-2012/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2012, se constató que el terreno se encuentra aproximadamente en el 74% del área ocupada por una edificación de un piso y el 26% constituye área de dominio público formado parte de la sección vial normativa de la Avenida Huarangal o Periurbana I, precisándose que el 74% corresponde a un área de 467,39 m², área materia de venta directa, puesto que el 26% correspondiente al 98,42 m² correspondería a un área de dominio público, la cual tiene un carácter inalienable e imprescriptible.

9. Que, es de precisar que el área de 467,39 m², materia de venta directa, fue independizada de la partida Matriz N° 12160553 del Registro de Predios de Lima a solicitud de esta Superintendencia, y dentro del procedimiento de venta directa en la Partida Registral N° 12899780 del Registro de Predios de Lima, área que fuera materia de tasación, quedando así demostrado que el área materia de venta directa es de 467,39 m², tal como se le comunicó a “la administrada”, conforme ella misma señala en su escrito de apelación, quedando así desvirtuado el punto I.B del mismo.

10. Que, respecto de la notificación del Oficio N° 276-2015/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2015, emitido por la SDDI, mediante el cual en atención al escrito presentado el 02 de julio de 2013 (S.I. N° 11666-2013) por la “administrada” se indicó que el referido no cumple con todas las formalidades establecidas en el artículo 113° concordante con el artículo 208° de la Ley N° 27444, es decir no ha remitido la “nueva prueba”, cabe indicar que esta Dirección reitera lo señalado por el Subdirección de Desarrollo Inmobiliario en los considerandos 11 al 13 de la Resolución N° 180-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de marzo de 2017 venida en grado. Precizando que el referido Oficio fue notificado conforme lo establecido en el inciso 20.1 del artículo 20° de la Ley N° 27444, conforme consta del Acta de Notificación N° 0019958 y Acta de Notificación N° 055902 que obran en el Expediente N° 037-2012/SBNSDDI en folios 118 y 119, es de

resaltar que la notificación no la realizan los profesionales de esta Superintendencia, y la misma se realizó en las dos oportunidades señaladas por Ley, y en el domicilio señalado por “la administrada”, es decir “Avenida Las Lomas de Carabaylo (Av. Huarangal), Mz. C, Lote 1, Pueblo Viejo, Granja La Esperanza, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima)”.

11. Que, en tal sentido, al no lograr realizar la notificación personal en el domicilio indicado por “la administrada”, se procedió, conforme lo establecido en el artículo 20.1.3. de la Ley N° 27444, que señala las modalidades de Notificación, las cuales serán efectuadas según orden de prelación, constituyendo la notificación por publicación en el Diario Oficial y en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, así consta de los folios 120 y 121 del Expediente N° 037-2012/SBNSDDI. Queda así demostrado que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario actuó conforme Ley, quedando desvirtuado el argumento I.C del recurso de apelación.

12. Que, cabe precisar respecto de lo señalado por “la administrada” en el punto I.D. de su recurso, que el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, es un procedimiento de “oficio” que realiza esta Superintendencia de acuerdo a sus competencias y facultades, conforme al procedimiento regulado en el Reglamento de la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y su Directiva, por lo que no es impulsado por terceros, es decir el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, es un procedimiento independiente del procedimiento de venta directa, que no condiciona a que este último sea llevado a cabo.

13. Que, habiéndose aclarado los puntos anteriores, corresponde enfocarnos en la materia controversial de la apelación, es decir si el valor de la tasación de un predio materia de venta directa puede ser materia de reconsideración por parte del administrado dentro del procedimiento para la aprobación de la venta directa por causa de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, regulado por la Directiva N° 003-2011-SBN, derogada por Resolución N° 064-2014-SBN², vigente al momento de realizar la tasación de “el predio”, y si la presentación de esta disconformidad se realizó dentro del plazo señalado por la Directiva.

14. Que, el artículo 3.8 de la Directiva N° 003-2011-SBN, señala respecto de la determinación del valor comercial del predio, lo siguiente: *“La entidad pública propietaria del bien solicitara a un organismo especializado en la materia o excepcionalmente y con la autorización expresa del Jefe del área responsable de la sustentación del procedimiento de venta a un perito tasador acreditado, según sea el caso, ambos de reconocida y acreditada experiencia, la valorización comercial del predio. (...) El tasado debe presentar a la entidad un informe de valuación comercial y estudio de mercado, con la debida fundamentación de su utilización en la valorización efectuada. Recibida la tasación del predio, el área orgánica que sustenta el trámite de venta debe dar conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la tasación. (...) Una vez aprobada la valorización, se procederá a notificar al administrado a efectos que en un plazo de tres (03) días hábiles manifieste su aceptación. Con la aceptación del precio por el administrado se realizara su publicación.”*

15. Que, el mismo artículo en su séptimo párrafo señaló: *“(…) **De producirse disconformidad, debidamente fundamentada por parte del administrado con relación al valor del predio** y con la conformidad de área responsable del trámite, esta se remitirá al organismo o perito especializado que efectuó la valorización a efectos que se rectifique o ratifique, según sea el caso.(…)”*, continua indicando “De continuar la disconformidad y, y con la opinión del área responsable del trámite, se designara un nuevo perito tasador u organismo especializado en la materia para que realice una última

² Que aprobó la Directiva N° 006-2014-SBN, Directiva que regula el Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad.



RESOLUCIÓN N°

0115-2017/SBN-DGPE

y definitiva tasación. Una vez dada la conformidad a la nueva valorización se comunicará al administrado para su pronunciamiento en el mismo plazo señalado en el sexto párrafo precedente; en caso que el administrado acepte el nuevo valor, se continuara con el procedimiento, **de lo contrario se dará por concluido el trámite**".



16. Que, conforme se aprecia del artículo 3.8 de la Directiva N° 003-2011-SBN, el mismo establecía que "la administrada" se encontraba facultada para manifestar su aceptación o la disconformidad respecto de la tasación en un plazo **de tres (03) días hábiles** de recibido el Oficio N° 0514-2013/SBN-DGPE-SDDI del 02 de mayo de 2013, el cual fuera notificado el 03 de mayo de 2013 conforme obra a folios 102 de "el Expediente".

17. Que, mediante escrito presentado el 09 de mayo de 2013 (S.I. N° 09020-2013), "la administrada" manifiesta su disconformidad con el valor de la tasación, solicitando, un plazo adicional de quince (15) días para sustentar la misma. Asimismo, mediante escrito presentado del 20 mayo de 2013 (S.I. N° 08811-2013), adjunto documento de valuación de "el predio" realizada por la empresa Valorem y Consultores S.A.C.



18. Que, en atención a lo indicado, con Oficio N° 705-2013/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2013 la SDDI comunicó a "la administrada" que conforme al artículo 3.8 de la Directiva N° 003-2011-SBN, puesto de conocimiento mediante Oficio N° 0514-2013/SBN-DGPE-SDDI del 02 de mayo de 2013, la disconformidad al valor de la tasación debió de haberse realizado dentro del plazo **de tres (03) días hábiles, debidamente fundamentado por parte del administrado con relación al valor del predio**. Por lo que al no haberse realizado la fundamentación de la disconformidad dentro del plazo señalado, y de conformidad a lo señalado en el numeral 136.1 del artículo 136, de la Ley N° 27444, respecto de los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario, **se da por concluido el trámite administrativo de venta directa** de "el predio".

19. Que, si bien "la administrada" presentó un nuevo documento de tasación realizado por una empresa independiente, no señala cual es el fundamento de cuestionamiento del valor de la tasación presentado por esta Superintendencia, asimismo, no cumple con motivar su disconformidad, es decir, no señala el defecto en la metodología aplicada para obtener el valor presentado, o cuestiona los criterios objetivos o técnicos tomados en cuenta para calcular el valor base realizado por el perito, o si estos contravienen el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú. Indicando, en su escrito presentado el 02 de julio de 2013 (S.I. N° 11666-2013) al respecto que **"la mencionada disconformidad se basó en el excesivo costo y así se le hizo saber en forma directa, concreta y por no existir otro fundamento"** y en su escrito de apelación materia de análisis, que el valor de la tasación "(...) fue impugnada por ser excesivo, sobre todo si se tienen en cuenta que el predio no contaba con los servicios básicos (...)".

20. Que, como se aprecia de la revisión del escrito presentado el 02 de julio de 2013 (S.I. N° 11666-2013) por “la administrada”, la misma no cumplió con fundamentar la disconformidad con el valor de la tasación, debiendo indicar esta Dirección, respecto de lo señalado en el recurso de apelación, que obra en “el Expediente” el Informe N° 090-2013/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de abril de 2013 (folio 98 al 99) emitido por la SDDI el cual brinda la conformidad al valor comercial del terreno, que:

“4. En aplicación del método directo, se ha multiplicado el valor unitario (VU) de U.S.\$ 270/m² multiplicado por el área del terreno de 467,39 m², obteniendo el valor comercial de U.S.\$ 126 195,54 dólares americanos, al cual el perito ha aplicado el factor 0.95 como un factor de mercado, porque considera que el valor de reposición hallado no refleja el valor comercial; precisa al respecto que, **el terreno valuado no cuenta con instalación domiciliaria de los servicios básicos de agua y alcantarillado y el servicio de alumbrado público es deficiente en la zona.**

Como resultado de las operaciones ejecutadas se obtuvo el valor comercial final de U.S.\$ 119 885,54 dólares americanos, y traducido a moneda nacional en s/. 310 383,66 nuevos soles; Tipo de Cambio: U.S.\$ 1,00 = s/. 2,589.”

21. Que, ha quedado establecido al momento de realizar la valorización de “el predio” que efectivamente se tomó en cuenta todas las características del mismo para obtener el valor comercial final, quedando así desvirtuado lo indicado en el punto I.D. del recurso de apelación.

22. Que, finalmente, respecto de la falta de presentación de una nueva prueba adjunta al recurso de reconsideración por parte de “la administrada”, debe indicarse que la “nueva prueba” que sustenta el recurso de reconsideración, deberá estar vinculada directamente a los hechos materia de imputación y, orientada a desvirtuar la decisión de la Subdirección.

23. Que, sobre el particular, es importante tener en cuenta lo señalado por el profesor Morón Urbina al señalar: “(...) para nuestro legislador no cabe la posibilidad que la autoridad instructora pueda cambiar el sentido de su decisión, con sólo pedírselo, pues se estima que dentro de una línea de actuación responsable del instructor ha emitido la mejor decisión que a su criterio cabe en el caso en concreto y ha aplicado la regla jurídica que estima idónea. Por ello perdería seriedad pretender que pueda modificarlo con tan sólo un nuevo pedido o una nueva argumentación sobre los mismos hechos. Para habilitar la posibilidad del cambio de criterio, **la ley exige que se presente a la autoridad un hecho tangible y no evaluado con anterioridad, que amerite reconsideración (...)**”. En caso de no contar con “nueva prueba”, lo que corresponde es interponer un “Recurso de Apelación”³.

24. Que, conforme a lo anterior, es claro que la “nueva prueba” debe referirse a un hecho tangible y no evaluado con anterioridad, que amerite la revisión de la opinión por parte de la autoridad. Por tanto, de acuerdo a lo indicado por la doctrina, no resultará pertinente como “nueva prueba”, documentos que pretendan presentar nuevos argumentos sobre los hechos materia de controversia evaluados anteriormente, dado que no se refieren a un hecho nuevo sino a una discrepancia con la aplicación del derecho. Siendo en el caso concreto, que “la administrada” no ha cumplido con presentar una “nueva prueba”, puesto que respecto al documento de valorización presentado a modo de disconformidad con el valor comercial asignado a “el predio” adjunto al escrito del 20 de mayo de 2013 (S.I. N° 08811-2013), la SDDI emitió un pronunciamiento, es decir, señalo que el mismo no sustenta la disconformidad al valor de tasación comercial, lo cual ha sido reiterado en los considerandos que anteceden. En tal sentido, no resultará pertinente como “nueva prueba”, documentos que pretendan presentar nuevos argumentos sobre los hechos materia de controversia evaluados anteriormente, dado

³ Juan Carlos Morón Urbina en su libro “Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General”, Octava edición, Lima, Gaceta Jurídica, 2009, pág. 614.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°

0115-2017/SBN-DGPE

que no se refieren a un hecho nuevo sino a una discrepancia con la aplicación del derecho.

En tal sentido, se evidencia que en el presente procedimiento administrativo de venta directa seguido en el Expediente 037-2012/SBNSDDI, la SDDI actúo de acuerdo a lo estipulado en la normativa vigente y calificando el mismo con la documentación presentada por "la administrada"; por lo antes expuesto, no existen argumentos para desestimar "la Resolución", debiéndose confirmarla, declarando infundado el recurso de apelación presentado y dar por agotada la vía administrativa.

Sin perjuicio a lo indicado en los párrafos que anteceden, "la administrada" se encuentra facultada para presentar una nueva solicitud de venta directa adecuándose a los requisitos señalados en la Directiva N° 006-2014-SBN aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, que regula el "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".

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 infundado el recurso de apelación presentado por la señora **MAGDA JULIA ESPINOZA BEDÓN** contra la Resolución N° 180-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2017, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, 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