

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0073-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de enero de 2020

**VISTO:**

El recurso de reconsideración interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES LOS VIÑEDOS DE ATE VITARTE**, representada por Felipe De la Cruz Quispe, contra la Resolución N° 1251-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019 recaída en el Expediente N° 818-2019/SBNSDDI; que declaró improcedente la solicitud de venta directa, respecto de un predio con un área de 71 324.46 m<sup>2</sup>, ubicado en el Asentamiento Humano Santa María, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"); 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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", 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 la "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, esta Subdirección emitió la Resolución N° 1251-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre de 2019 (fojas 71) (en adelante "la Resolución"), mediante la cual se declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE POBLADORES LOS VIÑEDOS DE ATE VITARTE**, (en adelante "la administrada"), al haberse determinado, entre otros, lo siguiente: i) el área de 10.11 m<sup>2</sup> (representa el 0.01 % de "el predio"), se encuentra sin inscripción registral; ii) 18 265.27 m<sup>2</sup> (representa el 25.60 % de "el predio"), se encuentra inscrito a favor de COFOPRI, iii) las imágenes satelitales del Google Earth<sup>1</sup> y copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 891 emitida por la

<sup>1</sup>Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"



Municipalidad Distrital de Ate el 30 de diciembre de 2010, hacen referencia a lotes de vivienda, por lo que se colige que "la administrada" estaría utilizando "el predio" como vivienda; y, **iv)** "el predio" recae sobre zonificación PTP (Zona de Protección de Tratamiento Paisajista), de acuerdo al plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML, razón por la cual el uso para el cual destina "el predio" es incompatible con la zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP.

4. Que, mediante escrito presentado el 27 de enero de 2020 (S.I. N° 02215-2020) (fojas 76) "la administrada" interpone recurso de reconsideración contra "la Resolución", adjuntando documentación en calidad de nueva prueba.

5. Que, es pertinente mencionar, que "la administrada" solicita su requerimiento en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente, requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

6. Que, los artículos 218° y 219° 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 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, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si "el administrado" ha 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:

8. Que, tal como consta en el Acta de Notificación (fojas 75) "la Resolución" ha sido notificada el 6 de enero de 2020, en el domicilio señalado por "la administrada" en su solicitud de venta directa, siendo recibido por Antonia Quispe Atac, quien se identificó con documento nacional de identidad N° 41045062 y declaró ser recepcionista del representante de "la administrada" tal como consta del cargo del mismo; en ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 21.3<sup>2</sup> del artículo 21° del "TUO de la Ley N° 27444". En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia un (01) día hábil más para la interposición de algún recurso impugnatorio vence el **28 de febrero de 2020**. En virtud de lo señalado, se ha verificado que "la administrada" presentó el recurso de reconsideración, dentro del plazo legal.

#### Respecto a la nueva prueba:

9. 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

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.

<sup>2</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.



## **RESOLUCIÓN N° 0073-2020/SBN-DGPE-SDDI**

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"<sup>3</sup>.

**10.** Que, en el caso en concreto, "la administrada" adjunta a su recurso de Reconsideración los documentos siguientes: **i)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 129, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 15 de marzo de 2013 (fojas 78), **ii)** copia simple de la ficha de identificación de las organizaciones vecinales que serán incluidas en el proyecto de cambio de zonificación (fojas 80); **iii)** copia simple del contrato privado de compraventa de bien inmueble de fecha 23 de mayo de 2012 (fojas 81); **iv)** copia simple del contrato privado de compraventa de bien inmueble (fojas 83); **v)** copias simples del Documento Nacional de Identidad (fojas 84-119); **vi)** copias simples de las declaraciones juradas del impuesto predial correspondiente a los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 120-191); **vii)** copias simples de las constancias de posesión N° 8609, 8608, 9310, 9251, 9305, 9250, 92779268, 9263, 9270, 9290, 8596, 9281, 8334, emitidas en el año 2010, copias simples de las constancias de posesión N° 1973, 2412, 2414, emitidas en el año 2011, copias simples de las constancias de posesión N° 1252, 1262, 1256, emitidas en el año 2012, copias simples de las constancias de posesión N° 3601, 3594, 3596, 3610, 3631, 3591, 3617, 3612, emitidas en el año 2013, copias simples de las constancias de posesión N° 284, 2100, emitidas en el año 2014 (fojas 192-221), otorgadas por la Municipalidad Distrital de Ate; **viii)** copia simple de la constancia de posesión emitidas por Los Viñedos de Ate Vitarte (fojas 222-224); **ix)** copias simples de los recibos de luz del sur (fojas 225-258); y, **x)** copia simple de la carta múltiple N° 0025404-2012-MDA/GAT-SGRyC (fojas 259), emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 7 de febrero de 2012.

**11.** Que, efectuada la revisión de los documentos adjuntados por "la administrada" a su recurso de reconsideración se ha determinado lo siguiente:

**11.1** En relación a la copia simple de la Resolución de Sub Gerencia N° 129, emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 15 de marzo de 2013 (fojas 78), es preciso mencionar que si bien es cierto este no constaba en el expediente antes de emitir "la Resolución", también lo es que se da cuenta que la Asociación de Pobladores los Viñedos de Ate solicitó el cambio de zonificación de un predio, el mismo que fue declarado inadmisibles, motivo por el cual no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto en "la Resolución", en la medida que la compatibilidad del uso del predio con la zonificación de este, es un

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

requisito indispensable para cumplir con la causal solicitada (literal c del artículo 77 de "el Reglamento").

11.2 Con la copia simple de la ficha de identificación de las organizaciones vecinales que serán incluidas en el proyecto de cambio de zonificación (fojas 80), se precisa que este no constaba en el expediente antes de emitir "la Resolución", también lo es que "la administrada" pretende acreditar que inició el trámite de cambio de zonificación ante la Municipalidad distrital de Ate; la documentación descrita no constituye prueba idónea que amerite modificar lo resuelto en "la Resolución".

11.3 Respecto a la copia simple del contrato privado de compraventa de bien inmueble de fecha 23 de mayo de 2012 (fojas 81) y el contrato privado de compraventa de bien inmueble (fojas 83), es preciso mencionar que si bien es cierto estos no constaban en el expediente antes de emitirse "la Resolución", también lo es que las intervinientes en los contratos son personas naturales y no "la administrada", no constituyendo prueba idónea que amerite modificar lo resuelto en "la Resolución".

11.4 Con respecto a las copias simples del Documento Nacional de Identidad (fojas 84-119), "la administrada" acreditar la identidad de las personas naturales que la integran; por lo que no constituye nueva prueba que amerite modificar "la Resolución".

11.5 De las copias simples de las declaraciones juradas del impuesto predial correspondiente a los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2018, 2019, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 120-191), es preciso mencionar que si bien es cierto estos no obraban en el expediente al momento de emitir "la Resolución", también lo es que todos han sido otorgados a favor de personas naturales y no a favor de "la administrada", motivo por el cual no constituye prueba idónea que amerite modificar lo resuelto en "la Resolución".

11.6 Conforme con las copias simples de constancia de posesión N° 8609, 8608, 9310, 9251, 9305, 9250, 9277, 9268, 9263, 9270, 9290, 8596, 9281, 8334, emitidas en el año 2010; las constancias de posesión N° 1973, 2412, 2414, emitidas en el año 2011, las constancias de posesión N° 1252, 1262, 1256, emitidas en el año 2012, las constancias de posesión N° 3601, 3594, 3596, 3610, 3631, 3591, 3617, 3612, emitidas en el año 2013 y las constancias de posesión N° 284, 2100, emitidas en el año 2014 (fojas 192-221), otorgadas por la Municipalidad Distrital de Ate, cabe mencionar que si bien es cierto estas no obraban en el expediente al momento de emitirse "la Resolución", también lo es que todos han sido otorgados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, motivo por el cual no constituye prueba idónea que amerite modificar lo resuelto en "la Resolución".

11.7 Respecto a las copias simples de las constancias de posesión emitidas por Los Viñedos de Ate Vitarte (fojas 222-224), se advierte que estos no obraban en el Expediente al momento de emitirse "la Resolución"; y en la medida que estos no fueron otorgados por una entidad pública, no constituyen nueva prueba que amerite modificar "la Resolución".

11.8 De las copias simples de los recibos de luz del sur (fojas 226-258) y copia simple de la carta múltiple N° 0025404-2012-MDA/GAT-SGRyC (fojas 259), emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 7 de febrero de 2012, se observa que no constaban en el expediente al momento de emitir "La Resolución", asimismo estos han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no constituye prueba idónea que amerite modificar lo resuelto en "La Resolución".

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0073-2020/SBN-DGPE-SDDI**

12. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que el presente recurso no cumple con uno de los requisitos exigidos por el artículo 219° del "TUO de la LPAG" al no haber presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en "la Resolución". En tal sentido, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos indicados en su recurso; debiéndose desestimar el mismo.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y su Texto Único Ordenado aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2007-JUS del 20 de marzo de 2017, la Directiva N° 005-2013/SBN, modificada por la Resolución N° 086-2016/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 86-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020 ; y el Informe de Brigada N° 74-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2020.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: DESESTIMAR** el recurso de reconsideración presentado por **ASOCIACIÓN DE POBLADORES LOS VIÑEDOS DE ATE VITARTE**, contra la Resolución N° 1251-2019/SBN-DGPE-SDDI, del 27 de diciembre de 2019; por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO: Disponer**, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo.

**Regístrese, y comuníquese. -**  
P.O.I. 20.1.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES