



## **RESOLUCIÓN N° 1004-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de octubre de 2019

**VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por "OASIS DE SANTA MARÍA S.A.C" representada por su Gerente Néstor Hugo Matto Cáceres, contra la Resolución N° 778-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019 recaída en el Expediente N° 660-2019/SBNSDDI; que declaró improcedente la solicitud de venta directa, respecto de un área de 47 181,82 m<sup>2</sup>, ubicada en el sector de "Margen Izquierda Río Huaura -Lomas de Alcantarilla", margen izquierda del río Huaura, distrito de Santa María, provincia de Huaura y departamento de Lima, que-según documentación técnica- cuenta con un área de 47 181,82 m<sup>2</sup>, en adelante "el predio".

**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, 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.

4. Que, esta Subdirección mediante Resolución N.° 778-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019 (fojas 111) (en adelante "la Resolución") se declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por "OASIS DE SANTA MARÍA S.A.C" representada por su Gerente Néstor Hugo Matto Cáceres (en adelante "el administrado") al haberse determinado que: i) el 80.58 % de "el predio" se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N.° 50226246 (CUS N.° 133750), el 15.77% se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N.° 50226247 (CUS N.° 133751), y, el 0.16% se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la partida registral N.° 50162569 (CUS N.° 98191); ii) se advierte ocupación solamente en 3,33% en el



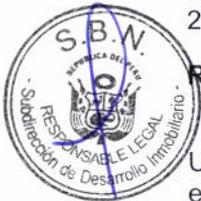
primero y 5,44% en el segundo, por lo que, ha quedado determinado en campo que “el predio” no está siendo destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en su mayor parte ni está delimitado en su totalidad con materiales o elementos idóneos, por lo que se colige que no cumple con dos requisitos establecidos para la procedencia de la venta directa sustentada en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.



5. Que, es pertinente mencionar que al haberse declarado en “la Resolución” la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “el administrado” no correspondía evaluar la documentación anexa a su solicitud, con la que este pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la causal invocada.

6. Que, mediante escrito presentado el 30 de setiembre de 2019 (S.I. N° 32290-2019) “el administrado” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución” (fojas 119), con la finalidad de que en su oportunidad se determine que ha cumplido con los presupuestos técnicos y legales para acceder a la venta directa de “el predio” por causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; y, mediante escrito presentado el 1 de octubre de 2019 (S.I N.° 32435-2019) señala que esta Subdirección no ha considerado y valorado los documentos que sustentan su posesión (fojas 185).

7. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “los administrados” 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:

8. Que, tal como consta en el cargo del Acta de Notificación N.° 01991-2019/SBN-GG-UTD del 5 de setiembre de 2019 (fojas 115), se advierte que “la Resolución” ha sido notificada el 10 de setiembre de 2019, siendo recibida por Jorge Paredes Piana, identificado con DNI N.° 07543258, quien señaló ser trabajador de “el administrado”; por lo que se le tiene por bien notificado de conformidad con el numeral 21.4<sup>1</sup> del artículo 21° del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para la interposición de algún recurso impugnatorio venció el 2 de octubre de 2019. En virtud de ello, se ha verificado que “el administrado” presentó el recurso de reconsideración el 9 de setiembre de 2019 (fojas 119), es decir dentro del plazo legal.

#### Respecto a la nueva prueba:

9. Que, el artículo 219° del “TUO de la Ley N.° 27444”, 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”<sup>2</sup>.



10. Que, en el caso en concreto, “el administrado” adjunta a su recurso de reconsideración los siguientes documentos: **i)** copia del acta de diligencia de constatación judicial, emitida en diciembre de 2007 por el Juez de Paz del Juzgado de Cruz Blanca Santa María de la Corte Superior de Justicia de Huaura (fojas 126 al 128); **ii)** copia simple de Formato SNIP 12: declaración de viabilidad de Proyecto de Inversión Pública incluido en conglomerado autorizado con código SNIP de Conglomerado 044-2005-SNIP (fojas 129); **iii)** copia simple de la Resolución Gerencial N.° 0162-2010-GAT/MDSM, emitida en enero de 2010 por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 130); **iv)** copia simple del recibo de pago del impuesto predial, emitido en marzo de 2010 por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas

<sup>1</sup> Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

<sup>2</sup> “21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado”.

<sup>2</sup> Juan Carlos Morón Urbina. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.Pag.209.



## **RESOLUCIÓN N° 1004-2019/SBN-DGPE-SDDI**

131); v) copia simple de la declaración jurada del impuesto predial – Hoja de resumen -HR, emitida en el 2010 por la Municipalidad Distrital de Santa María (fojas 132); vi) copia simple emitida por la empresa EDELNOR en marzo de 2014 (fojas 133); vii) copia simple de la carta de ENEL dirigida a “el administrado” de agosto de 2019(fojas 134); viii) copia simple de la factura N° 000166, 000180,000184,000189 y 000190 emitidas por Energitecnic S.R.R., en febrero, marzo, abril y mayo de 2018 (folios 135 al 139); y, ix) Copia simple de la Ficha Técnica de actividad de Emergencia N° 01, emitida por el Ministerio de Agricultura y Riego (fojas 140 al 148); x) fotografías (fojas 149); xi) copia simple del impuesto predial - PR, emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María en marzo de 2010 (fojas 153); xii) formato de solicitud presentado ante la Oficina de Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Santa María en el 2010(fojas 154); xiii) copia de la S.I N° 00240-2011 presentada ante esta Superintendencia (fojas 155 y 156); xiv) copia del Oficio N° 692-2011/SBN-SG-UTD de enero de 2011 emitido por esta Superintendencia (fojas 157); xv) copia del Oficio N° 0884-2011-GRL-DRA/OAJ emitido por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Lima (fojas 158); xvi) copia de la Resolución Administrativa N° 0321-2011-ANA-ALA Huaura, emitido por la Administración Local del Agua de la Autoridad Nacional del Agua del Ministerio de Agricultura en diciembre de 2011 (fojas 159); xvii) copia de la solicitud presentada por “el administrado” ante esta Superintendencia (fojas 160 y 161); xviii) copia del contrato de locación de servicios suscrito por el Gerente General de GURKAS SEGURIDAD CORPORATIVA S.A.C a su favor (fojas 163 al 166); xix) copia de las facturas N° 0167376 y N° 0002533 emitidas por Nicoll Perú S.A. (folios 167 y 168); y, xx) fotografías ( fojas149 al 152 y 169 al 184).

11. Que, en relación a lo expuesto, esta Subdirección procedió a analizar la documentación presentada, concluyendo lo siguiente:

- 11.1. En cuando a los documentos detallados en los literales a),c),d),e),k),ñ) y o) del décimo considerando de la presente Resolución; se advierte que estos ya obraban en el expediente materia del presente procedimiento al momento de emitirse “la Resolución”; siendo que conforme se ha señalado en esta al haberse determinado en campo que la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos para su procedencia por la causal invocada, no correspondía la evaluación de la documentación presentada por “el administrado” con la que pretende acreditar formalmente que ejerce posesión en “el predio”. Razón por la cual no constituyen nueva prueba.
- 11.2. Respecto al Formato SNIP 12 (fojas 129) si bien no obraba en el expediente al emitirse “la Resolución”, en este no se precisa la extensión del predio en el que se realizará el proyecto denominado “Instalación de un Sistema de Riego Tecnificado por Goteo Grupo de Gestión Oasis de Santa María” autorizado bajo el código 044-2005-SNIP a favor de “el administrado” advirtiéndose además como fecha de aprobación el 11 de abril de 2014; por lo que no acredita la antigüedad de la posesión sobre “el predio”; no constituyendo por tanto nueva prueba que amerite modificar lo resuelto por esta Subdirección.
- 11.3. Respecto a la copia simple emitida por la empresa EDELNOR en marzo de 2014 (fojas 133) y copia simple de la carta de ENEL dirigida a “el administrado” de agosto de 2019 (fojas 134), si bien no obraban en el expediente al emitirse “la Resolución”, son respuestas emitidas a solicitudes de dotación de nuevo suministro eléctrico presentadas por “el administrado”, de las que no ha sido posible determinar su

relación con “el predio” y no acreditan la antigüedad de la posesión en “el predio”; por lo que no constituyen nueva prueba que modifique lo resuelto por esta Subdirección.



11.4. En relación a la copia simple de las facturas N.º 000166, 000180, 000184, 000189 y 000190 emitidas por Energitecnic S.R.R., en febrero, marzo, abril y mayo de 2018 (folios 135 al 139); si bien no obraban en el expediente al emitirse “la Resolución”, éstos sólo acreditan el pago efectuado por “el administrado” para diversos servicios en fechas posteriores al 25 de noviembre de 2010 por lo que no acreditan la antigüedad de la posesión en “el predio”, no constituyendo por tanto nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

11.5. Respecto a la copia simple de la Ficha Técnica de Actividad de Emergencia N.º 01 (fojas 140-148); si bien no obraba en el expediente al emitirse “la Resolución”, con este “el administrado” pretende acreditar la existencia de daños ocasionados por el desborde del río Huaura como consecuencia del fenómeno del niño costero; sin embargo en este no se advierte fecha de emisión ni hace referencia a área alguna; por lo que no es posible correlacionarla con “el predio”, no constituyendo por tanto nueva prueba que amerite modificar lo resuelto por esta Subdirección.

11.6. Respecto al formato de solicitud presentado ante la Oficina de Trámite Documentario de la Municipalidad Distrital de Santa María en el 2010 (fojas 154); si bien no obraba en el expediente al emitirse “la Resolución” con este “el administrado” pretende acreditar que ha solicitado ante dicha comuna la inscripción de un predio ubicado en el distrito de Santa María, provincia y departamento de Lima; sin embargo en el citado documento no se indica área, por lo que no es posible correlacionarla con “el predio”, no constituyendo por tanto nueva prueba que amerite modificar lo resuelto por esta Subdirección.



11.7. En relación a S.I N.º 00240-2011 presentada en enero de 2011 por “el administrado”, si bien no obraba en el expediente al emitirse “la Resolución”, a través de la referida solicitud “el administrado” requirió por acceso a la información sobre trámites relacionados sobre un terreno eriaz, ubicado en el Sector “Lomas de Alcantarilla” lo que fue atendido por la Unidad de Trámite Documentario mediante Oficio N.º 692-2011/SBN-SG-UTD(fojas 157), por lo que no constituye nueva prueba que modifique lo resuelto en “la Resolución”.

11.8. Respecto a la copia de la solicitud el 06 de abril de 2011 (fojas 160); si bien dicho documento no obraba en el expediente al emitirse “la Resolución”, de la búsqueda en el Sistema Integrado Documentario no ha sido posible ubicar el número de Solicitud de Ingreso que se le asignó al referido requerimiento, ubicándose únicamente la S.I. N.º 00240-2011; no obstante, ello, en dicho documento no se precisa el área materia de interés indicándose únicamente su ubicación ni se acredita la antigüedad de la posesión en “el predio” toda vez que es un documento privado emitido con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, no constituyendo por tanto nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

11.9. En relación a la copia del contrato de locación de servicios suscrito el 13 de julio de 2011 por el Gerente General de GURKAS SEGURIDAD CORPORATIVA S.A.C y “el administrado” (fojas 162); si bien no obraba en el expediente al emitirse “la Resolución” constituye un documento privado en el que se contrata los servicios de un locador a fin de que preste servicios de seguridad y vigilancia privada, sin indicarse el área en la que se prestará el servicio, por lo tanto no acredita formalmente la posesión alegada por “el administrado”; no constituyendo nueva prueba que desvirtúe lo resuelto por esta Subdirección.



11.10. En relación a la copia de las facturas N.º 0167376 y N.º 0002533 emitidas por Nicoll Perú S.A. (folios 167 y 168); si bien no obraban en el expediente al emitirse “la Resolución” con éstas “el administrado” acredita la compra de diversos artículos, siendo estos documentos privados que no acreditan formalmente la posesión en “el predio” y de los cuales no ha sido posible establecer la relación con este; por lo que tampoco constituyen nueva prueba que desvirtúe lo resuelto por esta Subdirección.

11.11. En relación a las fotos presentadas por “el administrado” (fojas 149 al 152 y 169 al 183) éstas tampoco constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en la medida que no ha sido posible determinar su correspondencia



## **RESOLUCIÓN N° 1004-2019/SBN-DGPE-SDDI**

con "el predio", por lo que no desvirtúan los argumentos de "la Resolución".

12. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que la documentación presentada por "el administrado", no constituye nueva prueba que amerite modificar "la Resolución"; por lo que corresponde desestimar el recurso de reconsideración interpuesto.

13. Que, por otro lado revisada "la Resolución" se ha detectado un error material en el considerando décimo y décimo tercero en el sentido que se indicó: "...dos reservorios de agua (0,19%)" siendo lo correcto "...dos reservorios de agua (0,24%)"; por lo que, corresponde corregirse también el décimo tercer considerando de "la Resolución" toda vez que se indicó: "...se advierte ocupación en 3.33%" siendo lo correcto "...se advierte ocupación en 3.38%".

14. Que, la rectificación descrita en el considerando precedente se realiza de conformidad con lo establecido en el numeral 212.1 del artículo 212° "T.U.O. de la Ley N.° 27444", que precisa "Los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión".

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; Informe de Brigada N° 1207-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2019; y el Informe Técnico Legal N° 1231-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2019.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- DESESTIMAR** el recurso de reconsideración presentado por "OASIS DE SANTA MARÍA S.A.C" representada por su Gerente Néstor Hugo Matto Cáceres, contra la Resolución N° 778-2019/SBN-DGPE-SDDI, al no haber presentado nueva prueba.

**SEGUNDO: CORREGIR** el error materia contenido en el decimo y décimo tercer considerando de "la Resolución" conforme lo indicado en el décimo cuarto considerando 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES