



RESOLUCIÓN N° 0630-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de octubre del 2020

VISTO:

El recurso de reconsideración interpuesto por **LA ASOCIACIÓN BIOHUERTO VILLA MIRAFLORES**, representada por su presidenta, María Luz Acero Vargas, contra la Resolución N° 329-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de julio de 2020 recaída en el Expediente N° 922-2019/SBNSDDI, que declaró improcedente la solicitud de venta directa de un área de 1 308,917 m², ubicada en la margen izquierda de la vía de penetración al distrito de El Algarrobal, sector de Pampa Inalámbrica, en el distrito de Algarrobal e Ilo, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, 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 (en adelante “el T.U.O. de la Ley”) y su Reglamento 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°. 329-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de julio de 2020 (foja 52) (en adelante “la Resolución”), mediante la cual se declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por **LA ASOCIACIÓN BIOHUERTO VILLA MIRAFLORES**, representada por su presidenta, María Luz Acero Vargas (en adelante “la administrada”), al haberse determinado que no cumplía con el requisito de compatibilidad entre la zonificación de “el predio” y el destino que le viene dando, en la medida que mediante los Oficios N° 0269-2020-A-MPI y N° 385-2020-A-MPI, la Municipalidad Provincial de Ilo trasladó el Informe N° 067-2020-SGOUCA/GDUA-MPI emitido por la Subgerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro de dicha comuna, a través del cual se determinó que el área de 1 168 885,21 m² (89,30 % de “el predio”) recae en Zona de Reserva Urbana Residencial (RUr) y el área de 140 032,08 m² (10,70% de “el predio”) recae en Zona de Reglamentación Especial -ZRE, ambas zonificaciones incompatibles con el uso para el cual “la

administrada” destina “el predio” (vivienda – huerto), ello en atención a lo establecido en el índice de usos del cuadro de compatibilidad de usos del Plano de Zonificación Urbana del Plan Director de la ciudad de Ilo 2002-2010-2012, aprobado por Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI, prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2019 mediante Ordenanza Municipal N° 664-2019-MPI.

4.- Que, mediante escrito presentado el 3 de setiembre de 2020 (S.I. N°. 13673-2020) (foja 59) “la administrada” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución” alegando que su fundamento es impreciso, debido a los siguientes argumentos: i) el contenido del Informe N° 067-2020-SGOUCA/GDUA-MPI emitido por la Subgerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ilo, no es claro y atenta contra el principio de motivación; ii) la información proporcionada mediante el citado informe hace referencia a dos tipos de zonificaciones (Zona de Reserva Urbana Residencial-RUR y Zona de Reglamentación Especial -ZRE), pero no se precisa en la “Resolución” si la denegatoria es por ambas o por una de ellas; y, iii) su representación está dedicada a promocionar y ejecutar proyectos de programas de viviendas, alegando que dicha circunstancia es de conocimiento de esta Superintendencia, ya que mediante contrato N° 032-2003/SBN-GO se transfirió a la Municipalidad Provincial de Ilo, el dominio de los terrenos ubicados en la zona denominada Pampa Inalámbrica, ubicados sobre el área de mayor extensión donde también se encuentra ubicado “el predio”, los que posteriormente fueron adjudicados a sus asociados mediante contrato de compra venta para fines exclusivos de vivienda.

5.- Que, los artículos 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley 27444”) o 3 de la presente resoluciiestablecen 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.

6.- Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “la administrada” 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 “T.U.O. de la Ley 27444”.

Respecto al plazo de interposición del recurso:

7.- Que, en el caso concreto, tal como consta en la Notificación N° 01229-2020/SBN-GG-UTD del 05 de agosto de 2020 (fojas 59) “la Resolución” fue dirigida a la dirección indicada por “la administrada” en su solicitud de venta directa (foja 1); siendo recibida por Bertha Pinto con DNI N° 04644790, quien se identificó como “la encargada”, razón por la cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en el inciso 21.4 del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N.º 27444”; 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 **4 de setiembre de 2020**. En virtud de ello, se ha verificado que “la administrada” presentó el recurso de reconsideración el 3 de setiembre de 2020 (foja 60), es decir dentro del plazo legal.

Respecto a la nueva prueba:

8.- Que, el artículo 219° del “T.U.O. 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 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”*¹¹.

9.- Que, en el caso en concreto, “la administrada” adjunta a su recurso de reconsideración los siguientes documentos: i) copia simple de la Resolución N° 074-2003/SBN-GO-JAD emitida el 27 de

junio de 2003 por el Jefatura de Adjudicaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales (fojas 70); ii) copia simple de la Notificación N° 316-2003/SBN-GA-OTD del 9 de julio de 2003 (fojas 71); iii) copia simple del contrato de transferencia de dominio N° 032-2003/SBN-GO, celebrado entre el Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales con la Municipalidad Provincial de Ilo el 4 de agosto de 2003 (fojas 72); iv) copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 220-2011-MDEA del 12 de diciembre de 2011 (fojas 73), v) copia simple del Oficio N° 5793-2001/SBN del 06 de octubre de 2001 (fojas 74); vi) copia simple del testimonio de compra venta con reserva de propiedad del 25 de octubre de 2008 (fojas 75); vii) certificado de zonificación y vías N° 003-2011-SGOUCA/GDUA-MPI de junio de 2011 (fojas 80); viii) diagrama de zonificación y vías (fojas 81); ix) copia del Plan Director de Ilo 2001-2010 (fojas 82); y, x) copia simple de la partida registral N° 11000348 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ilo (fojas 83).

10.- Que, de la revisión de los documentos citados se concluye lo siguiente:

i) La Resolución N° 074-2003/SBN-GO-JAD del 27 de julio de 2003, aprobó la transferencia patrimonial predial a favor de la Municipalidad Provincial de Ilo de un predio de 234 701,05 m² ubicado en la zona denominada Pampa Inalámbrica, inscrito a favor del Estado en la partida registral N°11002104 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo. En dicho contexto, corresponde precisar que si bien es cierto a través del referido acto administrativo se aprobó la transferencia de un terreno ubicado en el área de mayor extensión donde se ubica “el predio”, también es cierto que ésta se realizó al amparo del Decreto Supremo N° 154-2001-EF, normativa derogada por la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. Asimismo, cabe indicar que el procedimiento de transferencia interestatal, actualmente regulado por el artículo 62° y ss. de “el Reglamento” y la Directiva N° 005-2013-SBN denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, difiere en el trámite y requisitos exigidos con el procedimiento de venta directa, regulado por el artículo 74° y ss. de “el Reglamento” y la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, razón por la que la Resolución N° 074-2003/SBN-GO-JAD no varía el sentido de “la Resolución”; por lo que, no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

ii) La Notificación N° 316-2003/SBN-GA-OTD del 9 de julio de 2003, sólo acredita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 074-2003/SBN-GO-JAD del 27 de junio de 2003, se notificó válidamente a la Municipalidad Provincial de Ilo, razón por la que no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

iii) El contrato de transferencia de dominio N° 032-2003/SBN-GO, celebrado entre el Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales con la Municipalidad Provincial de Ilo, sólo formalizó la transferencia de dominio que se realizó a favor de la referida comuna respecto del predio de 234 701,05 m² ubicado en la zona denominada Pampa Inalámbrica, razón por la que no varía el sentido de “la Resolución”, dado que la zonificación de “el predio” no ha cambiado y sigue siendo incompatible con el uso de Vivienda – Huerto; por lo que, no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

iv) La Resolución de Alcaldía N° 220-2011-MDEA del 12 de diciembre de 2011, acredita que la Municipalidad Distrital de Ilo ha aprobado la Habilitación Urbana que se ejecutó respecto del predio inscrito en la partida registral N°11002104 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, por lo que no constituye nueva prueba que amerite variar el sentido de “la Resolución”.

v) El Oficio N° 5793-2001/SBN del 06 de octubre de 2001, sólo proporciona información emitida por esta Superintendencia respecto al estado actual de un expediente presentado por “la administrada”, por lo que no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

vi) El testimonio de compra venta con reserva de propiedad del 25 de octubre de 2008, no constituye documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión, en la medida que es un documento privado, razón por la cual no cumple la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.

vii) El certificado de zonificación y vías N° 003-2011-SGOUCA/GDUA-MPI de junio de 2011, hace mención a una zonificación aprobada conforme al plano de zonificación urbano que forma parte del Plan Director de la Provincia de Ilo, aprobado por Ordenanza N° 187-2002; sin embargo, éste estuvo vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019; siendo que, en la actualidad “el predio” presenta zonificación RUr- Reserva Urbana Residencial y Zona de Reglamentación Especial –ZRE, de acuerdo a lo informado por la Municipalidad Provincial de Ilo en los Oficios N° 0269-2020-A-MPI y N° 385-2020-A-MPI, por lo que no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

viii) El diagrama de zonificación y vías, sólo grafica las vías con las que colinda el predio señalado en su certificado de zonificación N° 003-2011-SGOUCA/GDUA-MPI, por lo que no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

ix) El Plan Director de la ciudad de Ilo 2001-2010, presentado por “la administrada” fue valorado al momento de emitir “la resolución” por lo que no constituye nueva prueba que amerite variar el sentido de “la Resolución”.

x) La partida registral N° 11000348 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ilo, sólo acredita las facultades de “la administrada”, por lo que no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

11.- 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 haberse presentado nueva prueba que modifique lo resuelto en “la Resolución”. En tal sentido, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos indicados por “la administrada” en su recurso; debiéndose desestimar el mismo.

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 Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017; el Informe de Brigada N° 0754-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0715 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **LA ASOCIACIÓN BIOHUERTO VILLA MIRAFLORES**, representada por su presidenta María Luz Acero Vargas contra la Resolución N° 329-2020/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - DISPONER, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N. 20.1.1.4

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI