

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 039-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de enero de 2017

VISTO:



El recurso de reconsideración presentado por la **Asociación Centro Recreacional Turístico Glorietas II** representada por su presidente **Prudencio Acho Choquecota**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N.º 718-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2017, recaída en el expediente N.º 747-2017/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 88 386,74 m², ubicado al costado de la planta de tratamiento de agua potable de la Entidad Prestado de Servicios Ilo S.A., en el Sector Pampa Inalámbrica, en el distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, con CUS N.º 103388, en adelante “el predio”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante “SBN”) en mérito a lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “Ley”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como al Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N.º 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 216º y 217º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 006-2017-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.



4. Que, mediante recurso de reconsideración presentado el 1 de diciembre de 2017 (S.I N.º 42386-2017), dentro del plazo legal para impugnar, la **Asociación Centro Recreacional Turístico Glorietas II** representada por su presidente **Prudencio Acho Choquecota** (en adelante “la Asociación”) solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N.º 718-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2017 (en adelante “la Resolución”); sea reformulado, conforme a los fundamentos siguientes:

4.1 Alega, que el Informe Preliminar N.º 343-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2017 fue emitido extemporáneamente [inciso 3) del artículo 132º de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General] y que al verificar que “la Asociación” no cumplió con presentar el certificado de parámetros urbanísticos y/o zonificación se debió recomendar que presente dicho documento o en su defecto aclare su pretensión, así también, manifiesta que a la fecha cuenta con el certificado de parámetros urbanísticos emitido por la Municipalidad Distrital de El Algarrobal.

4.2 Precisa, que el Informe Preliminar, detallado en el décimo considerando de “la Resolución”, debió tomar en cuenta además de las imágenes detalladas en su literal c) del numeral 3.3 la fecha de presentación de su solicitud de venta directa (07 de septiembre de 2017) y las fotografías que adjunta en la medida que demuestra que las familias cuentan con lotes cercados y levantado con material de bloqueta, acreditando de esta manera la posesión que tienen sobre “el predio”.

4.3 Por último, señala que como asociación, por necesidades económicas, cambiaron de nombre y luego lo actualizaron, pero que cuentan con todos los requisitos establecidos en el literal c) del artículo 77º de “el Reglamento”.

5. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección mediante “la Resolución” declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”; al haberse advertido, entre otros, que “el predio” tiene zonificación Otros Usos (OU) el cual conforme al cuadro de compatibilidad de uso del plano de zonificación urbana, no es compatible con fines habitacionales lo cual fue indicado en el Informe Preliminar N.º 343-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2017 (fojas 204), notificado a “la Asociación” conjuntamente con “la Resolución”, razón por la cual esta Subdirección determinó que no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento”, tal como se indicó en el décimo cuarto considerando de la referida Resolución.

6. Que, esta Subdirección procedió a calificar formalmente el presente recurso, en el marco de la norma citada en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiéndose que fue presentado dentro del plazo de quince (15) días perentorios, contados desde el día siguiente a la notificación de “la Resolución”, la cual se realizó el 17 de noviembre de 2017 según consta en la Notificación N.º 02038-2017 SBN-SG-UTD (fojas 222), habiendo “la Asociación” adjuntado como nueva prueba, los siguientes documentos: **i)** copia legalizada de la Carta N.º 230-2017-SGDUR-MDEA emitida el 16 de octubre de 2017 por la Subgerencia de Desarrollo Urbana – Rural de la Municipalidad Distrital “El Algarrobal” (fojas 232); **ii)** 12 fotografías a color (fojas 233); y, **iii)** copia legalizada del libro padrón de socios de la “Asociación de Comerciantes Luis Gonzales Reynoso” (fojas 239). Cabe precisar que dichos documentos han sido considerados como nueva prueba, en la medida que no obraban en el expediente N.º 747-2017/SBNSDDI al momento de emitirse “la Resolución”.

7. Que, en virtud de lo expuesto, el presente recurso cumple con las formalidades de ley, por lo que corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración glosados en el cuarto considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:



RESOLUCIÓN N° 039-2018/SBN-DGPE-SDDI

7.1 Respetto del primer argumento:



Es preciso señalar, que el numeral 6.3 de la Directiva N.º 006-2014/SBN denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N.º 006-2014/SBN") establece que una vez verificada la documentación presentada por el administrado, de ser necesario se le requerirá para que dentro del término de quince (15) días hábiles, aclare, precise o reformule su pedido o complementa la documentación presentada, esto con la finalidad de proseguir con la evaluación.



Sin embargo, para el caso en concreto, y tal como se señaló en el décimo cuarto considerando de "la Resolución", esta Subdirección determinó que la solicitud de venta directa no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; toda vez que según lo indicado por "la Asociación" en su solicitud de venta directa (fojas 1), en la memoria descriptiva (fojas 73) y corroborado en las fotografías adjuntadas al presente recurso (fojas 237 y 238) el uso que le viene dando a "el predio" es de vivienda, lo cual no resulta compatible con la zonificación de este (otros usos –OU). Así también la Carta N.º 230-2017-SGDUR-MDEA emitida el 16 de octubre de 2017 corrobora solo que "el predio" es de titularidad del Estado; en tal sentido lo manifestado no constituye argumento idóneo que permita modificar lo resuelto por esta Subdirección.



Por otro lado, es conveniente precisar que el Informe Preliminar se refiere a la evaluación técnica de los documentos presentados por "las Asociación" con la finalidad de determinar si "el predio" es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos, de conformidad con lo señalado en el noveno considerando de "la Resolución"; siendo que dicho Informe constituye fundamento para la emisión de la resolución correspondiente. En ese contexto, no resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 132° inciso 3) de la Ley N.º 27444 - "Ley del Procedimiento Administrativo General"¹ en la medida que el referido documento no es emitido a solicitud del interesado sino que forma parte de la evaluación integral el cual apoyará el pronunciamiento de la pretensión del administrado; razón por la cual lo manifestado no constituye argumento idóneo que permita modificar lo resuelto por esta Subdirección.

7.2 Respetto del segundo y tercer argumento:

Que, si bien el Informe Preliminar N.º 343-2017/SBN-DGPE-SDDI, se hizo mención a la imagen CONIDA de "el predio" en donde se aprecia que este no se encuentra

¹ 3. Para emisión de dictámenes, peritajes, informes y similares: dentro de siete días después de solicitados; pudiendo ser prorrogado a tres días más si la diligencia requiere el traslado fuera de su sede o la asistencia de terceros.

totalmente consolidado, es preciso indicar que el ejercicio de la posesión de “el predio” no ha sido sustento de “la Resolución”, siendo que la improcedencia de la solicitud de venta directa se declaró debido a que el uso que le viene dando a “el predio” no es compatible con la zonificación establecida.

8. Respeto a la Nueva Prueba

De acuerdo a lo señalado en el tercer considerando de la presente resolución, el recurso de reconsideración deberá sustentarse necesariamente en nueva prueba, la que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia, que deberá justificar la revisión del procedimiento y la modificación de la decisión emitida.



En el caso en concreto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el sexto considerando de la presente resolución, advirtiéndose lo siguiente:

- La Carta N.º 230-2017-SGDUR-MDEA emitida el 16 de octubre de 2017, si bien es cierto hace referencia a una solicitud de un Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificación realizado por “la Asociación”, también lo es que esta constituye una observación a dicha solicitud y que no hace referencia a la zonificación de “el predio”.
- Las 12 fotografías que adjunta al presente recurso, si bien no indican ubicación de los predios si señalan que se viene realizando construcciones para vivienda (fojas 237 y 238).
- El libro padrón de socios presentado corresponde a la “Asociación de Comerciantes Luis Gonzales Reynoso”, el cual no es posible correlacionarlo con “la Asociación” y con “el predio”.



En virtud de lo expuesto, es de precisar que los documentos presentados por “la Asociación” no constituyen pruebas idóneas que permitan modificar lo sustentado en “la Resolución”.

9. Que, de acuerdo a lo expuesto en los considerandos precedentes, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por “la Asociación”; razón por la cual corresponde desestimar el recurso de reconsideración.

10. Que, por otro lado revisada la referida resolución se ha detectado un error aritmético en el Visto siendo que se consignó por error el área de 8 836,74 m², siendo lo correcto 88 386,74 m².



11. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 201º de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, los errores materiales o aritméticos 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, adoptando la rectificación las formas y modalidades de comunicación que correspondan al acto original.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; Informe de Brigada N° 047-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 041-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2018.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 039-2018/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DESISTIMAR el recurso de reconsideración presentado por la **Asociación Centro Recreacional Turístico Glorietas II** representada por su presidente **Prudencio Acho Choquecota**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N.º 718-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2017, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Rectificar el error aritmético en el Visto de la Resolución 718-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de Noviembre de 2017 donde se consignó erróneamente que "el predio" tiene un área de 8 836,74 m², debiendo decir **88 386,74 m²**.

Artículo 3°.- Disponer, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.8.0.1.15



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