

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 124-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de febrero de 2017

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por la asociación "**CLUB ESMERALDA**", representada por su presidente David Marsano Navarro, contra la Resolución N° 879-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2016 recaída en el Expediente N° 381-2016/SBNSDDI que declaró inadmisibles las solicitudes de **VENTA DIRECTA** de un área de 9 911,46 m², ubicada en la Av. Los Faunos S/N en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, la cual se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representando por esta Superintendencia en la partida registral N° 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 39686, 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° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), 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 N° 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 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 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante Ley N° 27444), establece 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 de dicho recurso es de quince (15) días perentorios. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.



4. Que, mediante recurso de reconsideración presentado el 17 de enero de 2017 (S.I. N° 01664-2017) (fojas 106) la asociación “Club Esmeralda”, representada por su presidente David Marsano Navarro (en adelante “el Club”), solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 879-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2016 (en adelante “la Resolución”) sea revocado, conforme a los fundamentos siguientes:



4.1 Manifiesta, que no se encuentra conforme con “la Resolución” toda vez que ha cumplido con todos los requisitos de fondo y forma para solicitar la venta directa conforme a la normatividad legal vigente, habiendo cumplido además con ofrecer todos los medios probatorios para acreditarlos, debiendo ser declarado fundado su pedido.

4.2 Agrega, que el acta de inspección ocular emitida el 25 de octubre de 2007 por la Gobernación de Santa María del Mar es un documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio”, toda vez que según señala, la gobernadora si contaba con facultades para extender este tipo de constancias, razón por la cual solicita admitamos dicho medio probatorio y lo valoremos conforme a Ley.

5. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de “la Resolución”, declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por “el Club”, en la medida que ha quedado demostrado en autos que sólo cumplió con subsanar una de las tres observaciones que realizó esta Subdirección a través del Oficio N° 1955-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2016 en adelante “el Oficio” (fojas 62).

6. Que, respecto a los requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración, de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, deberá ser interpuesto ante la misma autoridad que dictó el acto administrativo que es materia de impugnación, en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles y sustentarse en una nueva prueba.



7. Que, de la revisión del recurso y en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, se advierte que “el Club” lo presentó dentro del plazo legal y adjuntó como nueva prueba, lo siguiente: i) copia legalizada del formulario PU recibido por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar el 30 de diciembre de 2016 (fojas 110); ii) plano perimétrico lamina P-01 respecto de un área de 10 397,00 m² emitido en diciembre de 2016 por el ingeniero civil Hugo Teodorico Huapaya Rueda (fojas 111), iii) memoria descriptiva respecto de un área de 10 397,00 m² emitida en diciembre de 2016 por el ingeniero civil Hugo Teodorico Huapaya Rueda (fojas 112); y, iv) copia simple de la carta N° 002-2017-DDU/MSMM emitida el 16 de enero de 2017 por la Dirección de Desarrollo Urbano, Edificaciones y Comercialización de la Municipalidad distrital de Santa María del Mar (fojas 115); documentación que no ha sido valorada con anterioridad y además tienen como finalidad sustentar el presente recurso. No obstante, en relación al requerimiento para que realicemos una inspección ocular en “el predio”, con el fin de verificar el cumplimiento de todos los requisitos legales, éste no se enmarca dentro de la definición de nueva prueba, toda vez que ésta tiene que preexistir al momento de la interposición del presente recurso como una expresión material; más aún si se tiene en cuenta que en el procedimiento de venta directa la inspección, de ser el caso, se efectúa una vez cumplidos los requisitos formales de la causal que sustenta la solicitud, conforme lo señalado en el numeral 6.41 de la Directiva N° 006-2014-SBN; por lo que lo solicitado por “el Club” no constituye nueva prueba.



¹ 6.4 Inspección técnica del predio

Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento.



RESOLUCIÓN N° 124-2017/SBN-DGPE-SDDI



8. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, se advierte que “el Club” ha cumplido con presentar su recurso de reconsideración dentro del plazo, y se encuentra sustentado en nueva prueba; razón por la cual corresponde admitir a trámite el presente recurso debiendo para ello esta Subdirección absolver los argumentos glosados en el cuarto considerando de la presente resolución conforme se detalla a continuación:

8.1 Respetto del primer argumento

En relación a lo alegado por “el Club” sobre el cumplimiento de todos los requisitos de forma y fondo. Al respecto, tal como se indicó en el décimo séptimo y décimo octavo considerando de “la Resolución” esta Subdirección realizó tres observaciones concretas a su solicitud de venta directa: a) presentar nueva documentación técnica que excluya el área que se superpone con el monumento arqueológico prehispánico Santa María; b) adjuntar la documentación necesaria que acredite formalmente la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, la cual debe guardar correspondencia indubitable con “el predio”; y, c) presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente. Sin embargo, conforme se advierte en el vigésimo primer considerando de “la Resolución” “el Club” solo subsanó una de las tres observaciones realizadas, razón por la cual, se hizo efectivo el apercibimiento, declarando inadmisibles su pedido de venta directa; careciendo de sustento lo alegado por “el Club”.



8.2 Respetto al segundo argumento

Es conveniente precisar; tal como se indicó en el numeral 21.2 del vigésimo primer considerando de la “Resolución”, que el acta de inspección ocular otorgada por la Gobernadora de Santa María del Mar el 25 de octubre de 2007 (fojas 10) no fue valorado como un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio” por cuanto las autoridades políticas como son los gobernadores no contaban con facultades para emitir constancias o certificados de actas de posesión, conforme se desprende del “Reglamento de Organización y Funciones de las Autoridades Políticas” aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2007-IN, publicado el 1 de febrero de 2007, el cual se encontraba vigente al momento de expedirse la aludida acta y el cual además, entre otros, reguló las atribuciones y facultades de dichas autoridades políticas. En virtud de lo expuesto carece de sustento lo solicitado por “el Club”.



9. Que, en relación a la documentación enumerada en el séptimo considerando de la presente resolución, la cual ha sido adjuntada al presente recurso en calidad de nueva prueba, debemos señalar que con el formulario PU recibido por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar el 30 de diciembre de 2016 (fojas 110) y la carta N° 002-2017-DDU/MSMM emitida el 16 de enero de 2017 (fojas 115) “el Club” pretende adjuntarnos

extemporáneamente nuevos medios probatorios a fin de acreditar formalmente el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, lo que está relacionado a una de las observaciones formuladas en “el Oficio” que no fueron subsanadas; y en relación al plano perimétrico y memoria descriptiva emitidas en diciembre de 2016 (fojas 111) se advierte que modifica el área inicial peticionada de 9 911.46 m2 a 10 396,99 m2, conforme se indica en el Informe de Brigada N° 0127-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2017 (fojas 119); razones por las cuales dichos documentos no desvirtúan los argumentos por los cuales se declaró inadmisibile su solicitud de venta directa.

10. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por “el Club”, razón por la cual corresponde declararlo infundado.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, la Ley N° 27444, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe de Técnico Legal N° 145-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por la asociación “**CLUB ESMERALDA**”, representada por su presidente David Marsano Navarro contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 879-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2016, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.-
P.O.I. 5.2.1.16



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