



RESOLUCIÓN N° 0468-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de junio del 2021

VISTO:

El recurso de reconsideración interpuesto por **YANET FLORES CONDORI** contra la Resolución N° 0910-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020 recaída en el Expediente N° 853-2020/SBNSDDI; que declaró improcedente la solicitud de venta directa, del predio de 320,75 m², ubicado en la Mz. A, Lt. 18 de la Asociación de Vivienda de Santa Clara, falda de cerro Colorado, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima; 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 (en adelante “el TULO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. 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 “TULO 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.

3. Que, la segunda disposición complementaria del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria al presente procedimiento administrativo^[1], establece que las normas procesales son de aplicación inmediata, incluso al proceso en trámite. Sin embargo, continuarán rigiéndose por la norma anterior: las reglas de competencia, los medios impugnatorios interpuestos, los actos procesales con principio de ejecución y los plazos que hubieran empezado.

4. Que, esta Subdirección mediante Resolución N°. 0910-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020, en adelante “la Resolución” (fojas 20) declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por **YANET FLORES CONDORI** (en adelante “la administrada”) respecto de “el

predio”, toda vez que de acuerdo a lo indicado en el décimo segundo considerando de “la Resolución”, quedó demostrado que el 9,36% de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno y en cuanto al área de 90,64% de “el predio” su uso es incompatible con la zonificación, por lo que la solicitud no cumple con los requisitos para la venta directa por causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo 007-2008/VIVIENDA, vigente al momento de presentación de la solicitud de la emisión de “la Resolución”.

5. Que, a mayor abundamiento de la revisión de la solicitud de venta directa (S.I. N° 20160-2020), se advierte que “la administrada” manifiesta que viene viviendo en “el predio”, indicando además que a este se le asignó la denominación de lote 18, manzana A; no indicando algún uso que adicional que se le daría a “el predio”.

6. Que, es pertinente mencionar que en la solicitud “la administrada” señala que sustenta su requerimiento en el literal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha se encuentra derogada, cuyo presupuesto era la posesión que se ejerce en el predio desde antes del 25 de noviembre de 2020. Debiendo considerarse además que la referida causal establecía cuatro requisitos: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** uso compatible con la zonificación vigente. Cuyos requisitos, deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la solicitud de venta.

7. Que, mediante los escritos presentados el 14 de abril de 2021 (S.I. N°. 09085-2021) y (S.I. N°. 09093-2021), respectivamente, (fojas 41-81) “la administrada” formula el recurso de reconsideración contra “la Resolución”, alegando, entre otros, el derecho a una vivienda digna, de acuerdo al artículo 51 de la Constitución Política del Perú y que la zonificación, ya no es utilizado en otros países hace más de 20 ó 30 años atrás, por lo que alcanza nuevos medios probatorios con los que pretende acreditar la posesión respecto de “el predio”.

8. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “la administrada” 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 “TUO de la Ley 27444”.

Respecto al plazo de interposición del recurso:

9. Que, en el caso concreto, tal como se advierte del cargo de recepción de la Notificación N° 00821-2021-SBN-GG-UTD del 29 de marzo de 2021 (fojas 40) “la Resolución” no fue notificada al ser devuelta por falta de referencias o teléfono de contacto, tal como consta del acta de primera visita de fecha 05 de abril de 2021 (fojas 41); razón por la cual, corresponde realizar el saneamiento de notificación defectuosa, para ello, la notificación de “la Resolución” surtirá sus efectos a partir del 14 de abril de 2020, fecha en la que interpuso recurso de reconsideración, en aplicación del numeral 27.2 del artículo 27 del “TUO de la Ley 27444”.

Respecto a la nueva prueba:

10. Que, el artículo 219° del “TUO de la Ley 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”*^[2].

11. Que, en el caso en concreto, “la administrada” adjunta a su Recurso de Reconsideración la siguiente documentación: **i)** copia de un recorte periodístico del diario La República del 16 de marzo de 2021 (fojas 44); **ii)** copia de un documento denominado: “separación de lote de terreno” de fecha 15 de noviembre de 2003 (fojas 45); **iii)** copia de la declaración jurada del impuesto predial 2010 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 46); **iv)** copia de la solicitud de garantías personas y posesorias emitida por el Ministerio del Interior (fojas 47); **v)** copia de la constancia de posesión Nro. 052-2014/MDA-GDU-SGPUC emitida por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate del 20 de octubre de 2014 (fojas 48); **vi)** copia de una solicitud de constancia de no deudo de fecha 23 de mayo de 2007 (fojas 49); **vii)** copia de los recibos de pago del impuesto predial y arbitrios de los períodos 2013, 2014, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, 2019 ante la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 50-58); **viii)** dos fotografías de “el predio” (fojas 59xx); y, **ix)** un gráfico (fojas 60).

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

- Respecto al indicado en el ítem **i)** del décimo primer considerando, si bien es cierto este no obraba en el expediente al momento de emitir “la Resolución”, con este recorte “la administrada” pretende establecer que no es necesario el uso de la zonificación para obtener la venta directa de “el predio”; sin embargo, con el argumento expuesto en dicho recorte periodístico no se acredita la compatibilidad de zonificación en “el predio”; razón por la cual no constituye nueva prueba que modifique lo resuelto por esta Subdirección.
- Respecto al indicado en el ítem **ii)** del décimo primer considerando, si bien es cierto este no obraba en el expediente al momento de emitir “la Resolución”, con este documento “la administrada” pretende acreditar la antigüedad de la posesión que ejercería sobre “el predio”; sin embargo, se observa que es un documento privado que no tiene firmas legalizadas o certificadas, razón por la cual no cumple la formalidad establecida en el literal j.2.^[3] del numeral 6.2. del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”; por lo que, no constituye una nueva prueba que desvirtúa lo resuelto por esta Subdirección.
- Respecto al indicado en el ítem **iii)** del décimo primer considerando, si bien es cierto este no obraba en el expediente al momento de emitir “la Resolución”, con este documento “la administrada” pretende acreditar la posesión y antigüedad que ejercería sobre “el predio”; sin embargo, se observa que el referido documento es una declaración jurada del impuesto predial, periodo 2010 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate con fecha 02 de febrero de 2010, del que se observa que no adjunta el recibo de cancelación que acredite que el impuesto predial fue pagado ante la autoridad pertinente; por lo que, no constituye una nueva prueba que desvirtúa lo resuelto por esta Subdirección.
- Respecto al ítem **iv)** del décimo primer considerando, si bien es cierto este no obraba en el expediente al momento de emitir “la Resolución”, con este documento “la administrada” pretende acreditar la posesión que ejercería sobre “el predio”; sin embargo, se observa que es una solicitud de garantías personales y posesorias solicitada por “la administrada” ante la Dirección General del Gobierno Interior de la Gobernación del Distrito de Ate Vitarte sin fecha, por lo que, no constituye una nueva prueba que desvirtúe lo resuelto por esta Subdirección.
- Respecto al ítem **v)** del décimo primer considerando, si bien es cierto este no obraba en el expediente al momento de emitir “la Resolución”, con este documento “la administrada” pretende acreditar la posesión que ejercerían sobre “el predio”; sin embargo, es posterior 25 de noviembre de 2010; por lo que, no constituye una nueva prueba que desvirtúa lo resuelto por esta Subdirección.
- Respecto al ítem **vi)** del décimo primer considerando, si bien es cierto este no obraba en el expediente al momento de emitir “la Resolución”, con este documento “la administrada” pretende acreditar la antigüedad de la posesión sobre “el predio”; sin embargo, se advierte que se trata de una solicitud requiriendo a la Municipalidad Distrital de Ate, le expida una constancia de no adeudos respecto a los impuestos prediales de los años 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007, por lo que, no constituye nueva prueba que desvirtúe lo resuelto por esta Subdirección.

- Respecto a los ítems **vii)** del décimo primer considerando, si bien es cierto estos no obraban en el expediente al momento de emitirse “la Resolución” con estos documentos “la administrada” pretende acreditar la posesión sobre “el predio”; sin embargo, se observa que son recibos de cancelación de fecha 28 de mayo de 2018 ante la Municipalidad Distrital de Ate relativo a los impuestos prediales y arbitrios de los períodos 2013, 2014, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, 2019, no obstante son posteriores al 25 de noviembre de 2010; por lo que, no constituye una nueva prueba que desvirtúe lo resuelto por esta Subdirección.
- Respecto al ítem **viii)** del décimo primer considerando, si bien es cierto no obraban en el expediente al momento de emitir “la Resolución”, con este documento “la administrada” pretende acreditar la posesión y ocupación de “el predio”; no obstante, se trata de unas fotografías donde se advierte una construcción; sin embargo no es posible determinar que corresponda a “el predio”, por lo que, no constituye una nueva prueba que desvirtúe lo resuelto por esta Subdirección.
- Respecto al ítem **ix)** del décimo primer considerando, si bien es cierto no obraba en el expediente al momento de emitir “la Resolución” con este gráfico “la administrada” pretender establecer la ubicación y localización de “el predio”; sin embargo, dicho gráfico no contiene los linderos, medidas perimétricas de la ubicación exacta de “el predio”; por lo que no constituye una nueva prueba que desvirtúe lo resuelto por esta Subdirección.

13. Que, por lo antes expuesto cabe precisar que, la documentación presentada por “la administrada”, no constituye nueva prueba que amerite modificar “la Resolución”; por lo que corresponde desestimar el recurso de reconsideración interpuesto.

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° 008-2021-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 0041-2021/SBN-GG del 13 de mayo del 2021, el Informe de Brigada N°0476-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021 y el Informe Técnico Legal N° 0526-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **YANET FLORES CONDORI**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N°.0910-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2020, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[1] Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo 1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: (...)

1.2. Principio del debido procedimiento. –

(...)

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo

[2] Juan Carlos Morón Urbina. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Pag.209.

[3] j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.