



**RESOLUCIÓN N° 1006-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de noviembre del 2021

**VISTO:**

El recurso de reconsideración interpuesto por la **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, contra la Resolución N° 729-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2021 recaída en el Expediente N° 576-2021/SBNSDDI; que declaró improcedente la solicitud de venta directa, respecto de un área de 407m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Grupo 15, manzana M lote 1, distrito Villa el Salvador, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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, 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 de Desarrollo Inmobiliario emitió la Resolución N° 729-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2021 (fojas 65) (en adelante “la Resolución”) mediante la cual se declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, (en adelante “la administrada”) respecto de “el predio”, por cuanto se determinó que: **a)** según las imágenes satelitales del programa Google Earth entre el período comprendido entre marzo de 2010 y mayo de 2011, se observa que en el interior de “el predio” no existe edificación alguna, se observa que fue utilizado como cochera de autos, en el periodo de marzo de 2012 y 2018 se observa una edificación de 38 m<sup>2</sup> aproximadamente, el resto del área se encuentra libre de edificación utilizada como cochera, en el período 2019 a enero de 2021, se observa incremento del área techada a 85.33 m<sup>2</sup> (representa el 20.97 % de “el predio”); y, **b)** según Ficha Técnica N° 0533-2018/SBN-DGPE-SDS, generada producto de la inspección realizada el 21 de marzo de 2018 realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, se advirtió, entre otros, que el predio estatal de 407.00 m<sup>2</sup> (CUS N° 32628), cuenta con un cerco perimétrico (muro de ladrillo), y columna de concreto (armado), al interior se observa un módulo prefabricado de madera con techo de calamina con uso de vivienda, un baño (material noble), un área techada con cobertura de calaminas sobre columnas de concreto y cercas metálicas donde se encontraba un corral y una cochera, donde se identificaron cuatro (4) vehículos. Motivo por el cual, se advierte que el módulo prefabricado el cual es usado como vivienda, el área techada con cobertura de calamina y cercas metálicas donde se encontraba un corral y una cochera, son de material removible, precario, no resultando por tanto irreversible para el uso o servicio público de “el predio”, no correspondiendo que esta Subdirección

disponga la desafectación administrativa de “el predio” para su posterior venta directa.

4.- Que, mediante escrito presentado el 23 de setiembre de 2021 (S.I. N° 25018-2021) (fojas 75) “la administrada” interpone recurso de reconsideración en contra de “la Resolución”, argumentando que en “el predio” existe ocupación por parte de su persona y está más que demostrada con las muestras fotográficas presentadas como medio probatorio (nueva prueba), la cual además se encuentra consolidada, por lo que podemos concluir que ha perdido la condición apropiada para la prestación de servicios públicos, además que la compra venta resulta comparativamente provechosa para el Estado, con lo que se puede advertir que es procedente que su despacho apruebe la desafectación de dominio público al dominio privado del Estado con la finalidad de continuar con el procedimiento administrativo de venta directa; asimismo, señala que, solicita a su despacho que la nueva prueba presentada (muestras fotográficas) sean valoradas en forma conjunta con los demás medios probatorios presentados por “la administrada” a fin de determinar el cumplimiento de los requisitos formales de mi solicitud de venta directa, correspondiendo por tanto estimar el presente recurso de reconsideración.

5.- 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 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:**

6.- Que, tal como consta en el Acta de Notificación N° 02264-2021 SBN-GG-UTD del 26 de agosto de 2021 (fojas 70) “la Resolución” ha sido notificada el 02 de setiembre de 2021, en el domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa, siendo recibido por Janina Esther Chavarry Espinoza (“la administrada”), quien se identificó con Documento Nacional de Identidad N° 41252045 y declaró ser la titular, tal como consta del cargo del mismo; en ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 21.3<sup>[1]</sup> del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de 1 (un) día hábil para la interposición de algún recurso impugnatorio vence el **24 de setiembre de 2021**. En virtud de lo señalado, se ha verificado que “la administrada” presentó el recurso de reconsideración, dentro del plazo legal.

#### **Respecto a la nueva prueba:**

7.- Que, el artículo 219° del “TUO 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”<sup>[2]</sup>.

8.- Que, en el caso en concreto, “la administrada” adjunta a su recurso de Reconsideración, la documentación siguiente: a) nueve imágenes fotográficas (fojas 78); b) recibo de luz emitido por Luz del Sur (fojas 82), ofreciéndolas como nueva prueba.

9.- Que, efectuada la revisión de los documentos adjuntados por “la administrada” a su recurso de reconsideración se ha determinado lo siguiente:

i. Respecto al recibo de Luz del Sur (suministro N° 1610825), correspondiente a setiembre 2021, con dicho documento “la administrada” pretende acreditar que “el predio” cuenta con el servicio básico de luz eléctrica.

ii. En relación a las nueve imágenes fotográficas, adjuntadas al recurso de reconsideración, estas no se encontraban en el expediente al momento de expedirse “la Resolución”, además se advierte que:

- Respecto a las imágenes fotográficas N° 1, 2 y 3 “la administrada” pretende acreditar que “el predio” se encuentra delimitado con material noble y puerta de fierro
- Respecto a las imágenes N° 3, 4, 5, 6, 7 y 8 “la administrada” pretende demostrar el grado de ocupación de “el predio” y la ocupación en la parte interior de “el predio” es de material noble con techo de calamina (manifiesta que es usado para fines de vivienda),

- Con la imagen N° 9, pretende acreditar que “el predio” cuenta con el servicio básico de agua potable.

Por lo antes expuesto, se colige que a través de las fotografías pretende acreditar que “el predio” se encuentra delimitado con obras civiles de carácter permanente, y que en su interior existe además construcciones internas de material noble que son utilizados con fines vivenciales, no siendo por tanto de carácter removable.

Al respecto, es pertinente mencionar que la imagen del Street view inserta en el Informe Preliminar N° 818-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2021, concuerda con las fotografías de la fachada presentada por “la administrada”; por lo que se colige que corresponden a “el predio”, cuya ratificación deberá ser realizada en la etapa de inspección técnica.

En tal contexto, toda vez que el artículo 92° de “el Reglamento” establece que para que proceda la desafectación administrativa de un predio de dominio público pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho el cual debe ser previamente calificado como viable, se deberá verificar que este ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, así como evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público considerándose además que la invasión u ocupación de un predio por sí sola no constituye ni sustenta la citada pérdida, para lo cual se dará preferencia al interés colectivo o el uso público frente a un interés particular; deberá determinarse si el procedimiento de venta directa es viable, evaluándose integralmente el requerimiento de la “administrada”.

10.- Que, en tal sentido, corresponde estimar el presente recurso de reconsideración debiéndose retrotraer el presente procedimiento a la etapa de calificación formal, la cual comprende entre otros, la evaluación de la presentación de los requisitos formales exigidos por la causal de la venta directa invocada por parte de “la administrada”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 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° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 1048-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1344-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2021.

#### [1] Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

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

### SE RESUELVE:

**PRIMERO: ESTIMAR** el recurso de reconsideración interpuesto por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, contra la Resolución N° 729-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2021.

**SEGUNDO.** - Disponer la evaluación formal del procedimiento administrativo de conformidad con lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.-**

P.O.I. 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**