

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0505-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de mayo del 2022

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR LA FLORIDA DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**, debidamente representada por su representante Miguel Ángel Ávila Campos, contra la Resolución N° 0071-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2022, recaída en el Expediente N° 1376-2021/SBNSDDI; que declaró **IMPROCEDENTE**, la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un predio de 8 232,84 m², ubicado entre el paradero 2 y 3 de la Avenida Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio").

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, esta Subdirección emitió la Resolución N° 0071-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2022 (en adelante "La Resolución") (fojas 110); mediante la cual se declaró improcedente, la solicitud de venta directa presentada por la **AGRUPACIÓN FAMILIAR LA FLORIDA DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**, debidamente representada por su representante Miguel Ángel Ávila Campos (en adelante "la administrada"), al haberse determinado que el área de 110,48 m² (representa el 1,34 % de "el predio"), se encuentra inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); la cual a su vez constituye un área de circulación, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible y el área restante de 8 122,36 m² (representa el 98,66 % de "el predio"), según las imágenes satelitales del Google Earth, en el periodo comprendido el 23/01/2010 al 03/11/2021, es un terreno sin delimitación física que restrinja de manera efectiva a terceros, se encuentra desocupado, salvo la existencia de 4 edificaciones dispersas en un área de 20 m² que representa el 0,24% aproximado, siendo los indicios de ocupación posteriores al año 2019, motivo por el cual, no cumple con los requisitos para causal regulada por el inciso 4) del artículo 222° de "el Reglamento", en la medida que no acredita el ejercicio de la posesión consolidada y el predio no se encuentra delimitado en su totalidad con obras civil de carácter permanente.

3. Que, mediante escrito presentado el 3 de marzo del 2022 (S.I N° 06490-2022) (fojas 115), "la administrada", entre otros, interpone recurso de apelación contra "la Resolución". En tal sentido, mediante Memorando N° 00738-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo del 2022, se procede a elevar el referido recurso a la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal – DGPE, para su evaluación.

4. Que, mediante Oficio N° 00090-2022/SBN-DGPE del 25 de marzo del 2022, la DGPE comunica a “la administrada” que su recurso de apelación carece de fundamentos de hecho y de derecho que lo sustenten, de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del artículo 124^{o1} del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley 27444”), concordado con el artículo 221^{o2} del “TUO de la Ley 27444”, otorgándole para ello un plazo de dos (2) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la citada observación. Siendo notificado el 28 de marzo del 2022, conforme consta en el correo de acuse (fojas 135).

5. Que, mediante escrito presentado el 1 de abril del 2022 (S.I N° 09559-2022) (fojas 136), “la administrada” fuera del plazo otorgado pretende subsanar lo requerido por la DGPE, alegando, entre otros, que se ha producido indebidamente la aplicación de la norma jurídica, una incorrecta interpretación de los medios probatorios y existe falta de motivación de la Resolución.

6. Que, en ese sentido, Memorando N° 00849-2022/SBN-DGPE del 11 de abril del 2022 (fojas 143) la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal – DGPE, señala que “la administrada” solicita la subsanación de las observaciones efectuadas por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario y además cuestiona lo resuelto por “la Resolución”, razón por la cual, considera que la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, constituye un recurso de reconsideración y no de apelación; en ese sentido indica que corresponde a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, como órgano de primera instancia, resolver el recurso de reconsideración, tal como se establece en el artículo 219° del “TUO de la Ley 27444”.

7. Que, los artículos 218° y 219° del “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, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

8. Que, de lo señalado en los considerandos precedentes, se concluye que 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, para el caso de Lima; 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, tal como consta en el cargo de recepción de la Notificación N° 00239-2022/SBN-GG-UTD del 31 de enero del 2022 (fojas 11), “la Resolución” ha sido notificada el 11 de febrero del 2022, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa que obra a fojas 1), siendo recibida por el representante de “la administrada”; por lo que se la tiene por bien notificada de conformidad con el numeral 21.4³ 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 un (1) día hábil para la interposición de algún recurso impugnatorio venció el 7 de marzo del 2022. En virtud de ello, se ha verificado que “la administrada” presentó el recurso de apelación el 3 de marzo del 2022 (fojas 115), siendo posteriormente adecuado por la DGPE mediante Memorando N° 00849-2022/SBN-DGPE del 11 de abril del 2022, a uno de reconsideración, razón por la cual se tiene por presentado dentro del plazo legal.

Respecto a la nueva prueba:

10. Que, el artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444”, dispone que el recurso de reconsideración se

¹ Artículo 124.- Requisitos de los escritos Todo escrito que se presente ante cualquier entidad debe contener lo siguiente:
2. La expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando le sea posible, los de derecho

² Artículo 221.- Requisitos del recurso El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124.

³ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

"21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado".

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”⁴.

11. Que, en el caso en concreto, “la administrada” adjunta a su recurso la siguiente documentación: **a)** plano perimétrico (fojas 116); **b)** plano de lotización proyectada (fojas 117); **c)** memoria descriptiva (fojas 118); **d)** certificado de vigencia de poder emitido por Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 123); **e)** partida registral N° 11175428 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 127); **f)** constancia de posesión emitido por la Asociación Comunal Las Flores de Jicamarca el 4 de noviembre del 2000 (fojas 128); **g)** imagen satelital (fojas 129); **h)** imagen de google maps (fojas 130); **i)** recibos Nros. 3154463, 3154464, 3154465, 3154466, 3154467 y 3154468 emitido por la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho el 72 de diciembre del 2011 (fojas 131); y, **j)** información en digital (cd) (fojas 132).

12. Que, evaluados los documentos presentados por “la administrada” se tiene lo siguiente:

- i)** Respecto al plano perimétrico, plano de lotización proyectada, memoria descriptiva y la información en digital (cd); se advierte que corresponden a un área de 7 775,35 m², la cual difiere del área solicitada inicialmente en venta directa; por lo que, se entiende que “la administrada” pretendería modificar el área inicial solicitada en venta directa, lo cual no constituye la finalidad del recurso de reconsideración; por lo que no constituyen nueva prueba que amerite modificar lo resuelto por esta Subdirección.
- ii)** Respecto del certificado de vigencia de poder emitido por Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y la partida registral N° 11175428 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; estas acreditan la representación y facultades del representante de “la administrada”; motivo por el cual no constituyen nueva prueba que modifique lo resuelto.
- iii)** Respecto de la constancia de posesión emitida por la Asociación Comunal Las Flores de Jicamarca el 4 de noviembre del 2000; la imagen satelital, así como la imagen de google maps y los recibos Nros. 3154463, 3154464, 3154465, 3154466, 3154467 y 3154468 emitidos por la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho el 27 de diciembre del 2011; debemos indicar que la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” fue declarada improcedente al haberse determinado que el área de 110,48 m² (representa el 1,34 % de “el predio”), se encuentra inscrita a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); constituyendo además un área de circulación, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible y el área restante de 8 122,36 m² (representa el 98,66 % de “el predio”), según las imágenes satelitales⁵ del Google Earth, en el periodo comprendido el 23/01/2010 al 03/11/2021, es un terreno sin delimitación física que restrinja de manera efectiva a terceros, se encuentra desocupado, salvo la existencia de 4 edificaciones dispersas en un área de 20 m² que representa el 0,24% aproximado, siendo los indicios de ocupación posteriores al año 2019. En tal contexto, no constituyen nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección.

Por otro lado, en el extremo que indica que modifica el área de posesión a 7 775,35 m². Está Subdirección evaluó la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 585-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo del 2022, en el que se determinó lo siguiente: **i)** se encuentra comprendido dentro del ámbito de “el predio”; **ii)** forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 43121162 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CSU N° 27536; y, **iii)** Según las imágenes de satélite del Google Earth de fechas 19.01.2009, 25.12.2013, 08.11.2018 y 03/11/2021, se trata de un terreno que de topografía accidentada, en ladera de cerro, sin delimitación física que restrinja de manera efectiva a terceros, desocupado, salvo la

⁴ Juan Carlos Morón Urbina. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Pag.209.

⁵ De acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de *imágenes satelitales*, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

existencia de aproximadamente 04 edificaciones dispersas que representa un 0,24% aproximado, siendo los indicios de ocupación posteriores al año 2019.

En ese sentido, teniendo en cuenta que “la administrada” invoca la causal de posesión regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, corresponde indicar que, dicha causal prevé que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 y el predio debe encontrarse delimitado con obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros, sin embargo, se advierte que el área de 7 775,35 m², se encuentra inmerso en el ámbito de “el predio”, la cual se encuentra desocupada sin delimitación física que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros, salvo la existencia de aproximadamente 04 edificaciones dispersas que representa un 0,24% aproximado, siendo los indicios de ocupación posteriores al año 2019, motivo por el cual tampoco cumple con los requisitos establecidos por la citada causal.

13. 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 en su recurso; debiéndose desestimar el mismo.

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° 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Informe Técnico Legal N° 0561-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo del 2022; y el Informe de Brigada N° 00430-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. – DESESTIMAR el recurso de reconsideración interpuesto la **AGRUPACIÓN FAMILIAR LA FLORIDA DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**, debidamente representada por su representante Miguel Ángel Ávila Campos, contra la Resolución N° 0071-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2022.

SEGUNDO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese. -
P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario