

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0998-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de octubre del 2023

VISTO:

El recurso de reconsideración incoado por la **ASOCIACIÓN DEL MERCADO DE PRODUCTORES CONO NORTE-COVADONGA**, debidamente representado por el Sr. Rolando Luis Damián Tenicela en su condición de Presidente del Consejo Directivo, contra la Resolución N.º 0863-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2023, a través de la cual se aprobó la adjudicación en venta directa del predio de 6 528.70 m², ubicado en la Manzana V2, Lote 1, Asentamiento Humano Covadonga, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, 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, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante la Resolución N.º 0863-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2023 (en adelante "la Resolución") (fojas 924 al 929), esta subdirección aprobó la venta directa por causal prescrita en el numeral 3 del Artículo 222º de "el Reglamento", respecto del predio de 6 528.70 m², ubicado en la Manzana V2, Lote 1, Asentamiento Humano Covadonga, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, inscrito a favor del Estado en la Partida N.º P11009042 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, Zona Registral N.º XIV-Sede Ayacucho, y signado con el CUS N.º 9849 (en adelante "el predio"), por el valor comercial de US\$ 1 670 329.74 (Un Millón Seiscientos Setenta Mil Trescientos

Veintinueve con 74/100 Dólares Americanos), conforme a la tasación comercial efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS;

3. Que, mediante la carta s/n registrada ante esta Superintendencia el 27 de setiembre de 2023 (Sl. N.º 26414-2023) (fojas 935 al 937), la Asociación del Mercado de Productores Cono Norte-Covadonga debidamente representado por el Sr. Rolando Luis Damián Tenicela en su condición de Presidente del Consejo Directivo (en adelante “la Asociación”), interpuso recurso de reconsideración contra lo dispuesto en “la Resolución”, argumentando que: *“la tasación realizada en el predio al momento de emitirse la citada resolución se hizo después de 09 meses con 14 días, por tanto, la tasación no está vigente, en consecuencia, la resolución recurrida es nula de pleno derecho”*;

4. Que, los Artículos 218º y 219º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.º 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 deberá resolverse en el plazo de quince (15) días¹;

5. Que, debe tenerse en cuenta que con el recurso de reconsideración se busca que la propia autoridad o funcionario que dictó un determinado acto modifique su decisión en base de la nueva prueba presentada por el administrado, por tanto, se trataría de una reevaluación realizada por parte de la misma autoridad; sin embargo, para habilitar este cambio de criterio la ley exige que se presente un hecho nuevo que no haya sido previamente evaluado, ya que no cualquier medio probatorio puede ser presentado como requisito para habilitar una reevaluación sino que debe tratarse de un medio probatorio nuevo que no haya sido conocido o evaluado por esta subdirección, toda vez que no resultaría razonable que la autoridad administrativa efectúe revisión del que previamente ha examinado;

6. Que, a decir del Dr. 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;

7. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “la Asociación” cumplió con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, así como presentar nueva prueba; es decir, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”; de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 218º y 219º del “TUO de la Ley 27444”;

Respecto al plazo de interposición del recurso:

8. Que, es preciso señalar que mediante la Solicitud de Notificación N.º 00876-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2023 (foja 930), esta subdirección solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, la notificación de “la Resolución” a “la Asociación”, generándose la Notificación N.º

¹ De conformidad con el Artículo Único de la Ley N° 31603, publicada el 05 noviembre 2022, se dispuso la modificación del Artículo 207° de la Ley 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, respecto al plazo para la atención del recurso de reconsideración, siendo ésta de quince (15) días hábiles.

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

2531-2023/SBN-GG-UTD (foja 931), la misma que fue debidamente emplazada el día 20 de setiembre de 2023 a la casilla electrónica asignada para tal fin, tal como se acredita con la Constancia de Notificación Electrónica y Acuse de Recibo (foja 934), respectivo;

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, el plazo con el que contaba “la Asociación” para la interposición de los recursos administrativos que prescribe el “TUO de la Ley N.º 27444”, vencía el día 12 de octubre de 2023; sin embargo, como ya se ha mencionado en el tercer considerando de la presente resolución, “la Asociación” presentó su recurso de reconsideración el día 27 de setiembre de 2023, con lo cual se puede colegir que lo interpusieron dentro del plazo legal establecido;

Respecto a la nueva prueba:

10. Que, si bien es cierto para efectos de la interposición del recurso de reconsideración el recurrente deberá presentar nueva prueba que acredite la relación directa de ésta y la necesidad del cambio de pronunciamiento por parte de la administración (pertinencia de la nueva prueba que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos controvertidos), no es menos cierto que en el presente caso “la Asociación” no cumplió con la presentación de nueva documentación en condición de nueva prueba, pero si contempló como fundamento de hecho del recurso, que esta subdirección al momento de la emisión de “la Resolución” no tomó en consideración que la tasación comercial de “el predio” no se encontraba vigente al haber superado el plazo prescrito en el numeral 68.3 del Artículo 68º de “el Reglamento”;

11. Que, respecto a ello debemos señalar que de conformidad con lo prescrito en el numeral 68.1 del Artículo 68º de “el Reglamento”, *la tasación de los predios objeto de los actos de administración y disposición a título oneroso contenidos en el Reglamento debe ser efectuada a valor comercial, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por la Resolución Ministerial N.º 172-2016-VIVIENDA y modificatorias, o norma que la sustituya*; asimismo, el numeral 68.3 del precitado artículo concordado con el numeral 6.12.3 de la Directiva N.º DIR-0002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada por la Resolución N.º 0002-2022/SBN del 05 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”), señala que *la tasación comercial tiene una vigencia de ocho (08) meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realiza su actualización, la que tiene vigencia por el mismo plazo antes previsto*;

12. Que, es preciso señalar que de la revisión del expediente administrativo que sustenta el procedimiento de venta directa, se verificó que la tasación comercial de “el predio” encuentra su sustento en el Informe Técnico de Tasación N.º 08863-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES efectuado por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, el cual presenta como fecha de tasación el 24 de noviembre de 2022, razón por la cual, se puede colegir que dicha tasación mantenía su vigencia hasta Julio de 2023;

13. Que, tomando en consideración lo señalado en el considerando precedente, queda claro que “la Resolución” fue expedida con posterioridad a la fecha descrita en el considerando precedente, razón por la cual, corresponde estimar el recurso de reconsideración incoado por “la Asociación”, dejando sin efecto “la Resolución”, y retrotraer el procedimiento de venta directa hasta la etapa de tasación comercial de “el predio”, la cual deberá ser nuevamente solicitada a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS;

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, TUO de la Ley N.º 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales” aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N.º 29151, aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN y el Informe Técnico Legal N.º 01094-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- ESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN DEL MERCADO DE PRODUCTORES CONO NORTE-COVADONGA**, debidamente representado por el Sr. Rolando Luis Damián Tenicela en su condición de presidente del Consejo Directivo, incoado contra la Resolución N.º 0863-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2023, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Dejar sin efecto la Resolución N.º 0863-2023/SBN-DGPE-SDDI y retrotraer el procedimiento de venta directa sustentando en el presente expediente administrativo a la etapa de tasación comercial.

TERCERO: DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese y comuníquese. -
POI N.º 18.1.1.15

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI