



RESOLUCIÓN N° 0168-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de febrero del 2024

VISTO:

El recurso de reconsideración interpuesto por **CARLOS ALBERTO HERRERA SIMÓN**, contra la Resolución N° 1331-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023, recaída en el **Expediente N° 1149-2023/SBNSDDI**, que declaró improcedente la solicitud de venta directa de un predio de 39 973,20 m² ubicado frente a viviendas Laguna Zapotal (carretera Talara – Negritos) distrito La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, en adelante “el predio”, y,

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 TUO de la Ley”) y su Reglamento 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de “la SBN”.

3. Que, mediante Resolución N° 1331-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023 (en adelante “la Resolución”) [fojas 310 al 312], se declaró improcedente la solicitud de venta directa, presentada por **CARLOS ALBERTO HERRERA SIMÓN** (en adelante “el administrado”), al haberse determinado, entre otros, que en la inspección realizada en el ámbito que se encuentra “el predio” por los profesionales de la Subdirección de Supervisión el 05 de octubre del 2017, con CUS 54561, recogida en la Ficha Técnica N° 2219-2017/SBN-DGPE-SDS del 12 de octubre del 2017, se precisa que: “(...)3. de acuerdo a la supervisión del predio se identificó a 2 ocupantes: Ocupante 1: ocupante que solicitó la venta directa tiene un área de 16 523,43m' (13.60%). Ocupante 2: otro ocupante con un área de 5 437,04 m² (41.33%) y el resto sin ocupación por encontrarse en topografía escarpada 18 015,73 m² (45.07%). 4. del ocupante 1 se encontró un cerco perimétrico colindante a la carretera Talara- Negritos parcialmente de material metálico con cerco del mismo material y el resto de palos con alambres y no presenta con servicios

básicos (luz, agua y desagüe) (...). En ese sentido, se colige que “el administrado” no ejerce la posesión de la totalidad de “el predio” toda vez que se observa de la referida ficha la existencia de otro ocupante en “el predio” y que además el 45.07% de este se encuentra desocupado; razón por la cual no cumple con los requisitos descritos en el décimo cuarto considerando de “la Resolución”, para proceder a una venta directa por la causal regulada en el inciso 4) del artículo 222 de “el Reglamento”.

4. Que, mediante el escrito presentado el 25 de enero de 2024 (S.I. N°. 02006-2024) “el administrado” interpone recurso de reconsideración en contra de “la Resolución” (fojas 322 al 328) argumentando, entre otros, lo siguiente:

i) “2.1. (...) indicamos que la Subdirección no toma en cuenta que el Informe Preliminar N° 01275-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre del 2023, se concluyó en el mismo ítem viii) que **no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen. debido a la resolución de la imagen satelital**, por ende, con lo escrito en el informe “Aparentan ser independientes”, es preciso resaltar que todas las divisiones y talleres dentro del área materia del proceso, nos pertenece, a eso, si la profesional de la SDDI no descarta dicha posibilidad la entidad pudo haber requerido al recurrente la presentación de imágenes satelitales actualizadas o incluso imágenes del mismo predio con el cual se demuestra que se viene ocupando el predio. (...)”.

ii) “(...) 2.6 En cuanto al requisito de que el recurrente debe venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010, nuestra parte ha presentado documentación respecto a la posesión del bien cómo se puede apreciar en el Acta de inspección judicial de fecha 19 de mayo del 2008 (que obra en el expediente) en el cual el Juez Cesar Garay Romero constató lo siguiente: “EXISTE un área de terreno de aproximadamente treinta y nueve mil novecientos setenta y seis con veinte centímetros CUADRADOS (39,976.20 m²), en el mismo que existe un depósito de agregado y según REFERENCIAS del solicitante EL ESTA EN POSESIÓN DE DICHO TERRENO DESDE EL AÑO DOS MIL CINCO a la fecha (2005) el área del terreno está delimitada con estocas de fierro como hitos de referencia el perímetro se encuentre cercado con palmeras de coco y ramos de algarrobo al frente delimito con uno corretero que conduce al distrito de Negritos- la Brea en lo parte de atrás colinda con un terreno eriazo, de igual forma por el costado derecho e izquierdo con un terreno eriazo”. (...)”.

De igual forma nuestra parte ha cumplido con adjuntar el acta de inspección judicial de fecha 12 de agosto del 2015 emitida por el Juzgado de Paz de 2da Nominación de Talara Alta y Anexos de la Corte Superior de Justicia de Talara, en los cuales refieren las mismas descripciones y la Constancia de Inspección Judicial de fecha 24 de enero del 2017, donde se corrobora la antigüedad de la posesión que guardan correspondencia con el predio materia de solicitud.

iii) “(...) 2.9 La Subdirección olvida que existe un proceso judicial en trámite que contradice esta afirmación, toda vez que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales nos interpuso una demanda de reivindicación, cuya pretensión principal fue que el recurrente, Carlos Alberto Herrera Simón, proceda con la **RESTITUCIÓN del predio estatal con una extensión de área de 39,973.20 m² (TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES CON VEINTE METROS CUADRADOS)**, ubicado en Ex Hacienda la Brea Pariñas, distrito de la Brea, provincia de Talara y departamento de Piura registrada en la partida electrónica N° 11007653 y 11023138 del Registro de Predios de Sullana y se encuentra anotada con Registro CUS N° 54551 y 45908 del Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales, de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Es decir, de manera contradictoria, la propia entidad que califica y declara improcedente la solicitud omite por completo que el área de Procuraduría de la misma entidad nos inició una demanda a fin de que devolvamos el área de extensión resaltada líneas arriba materia de solicitud de venta directa. (...)”.

iv) “(...) 2.10 Aunado a ello, indicamos que no es la primera vez que solicitamos la **VENTA DIRECTA** del área de 39,976.20 m² ubicado en la Ex Hacienda La Brea Pariñas, distrito de La Brea, ya que en el año 2014 el recurrente presentó la solicitud el cual se tramitó en el expediente No. 459-2014/SBNSDDI, donde se adjuntó menos documentación de la que se presentó en este trámite, y a pesar de ello, la misma SBN nos concedió un plazo para subsanar de diez (10) días hábiles, e incluso se concedió una prórroga de plazo por motivos que la Municipalidad de La Brea pidió un tiempo prudencial para emitir la zonificación requerida en ese momento, tal y conforme se podrá observar en la Resolución No. 1038-2014/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre del 2014. (...)”. Además, anexa documentación en calidad de nueva prueba.

5. Que, en tal contexto es pertinente mencionar que los artículos 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, modificado mediante la Ley N° 31603 (en adelante “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, con excepción del recurso de reconsideración que se resuelve en el plazo de quince (15) días”.

6. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “el administrado” ha cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) 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:

7. Que, en el caso concreto, tal como se advierte de la Notificación N° 45-2024-SBN-GG-UTD del 4 de enero del 2024, “la Resolución” fue notificada el 4 de enero del 2024 a través de la Casilla Electrónica habilitada y generada para efectos del presente procedimiento por “el Administrado”, según consta en el acuse de recibido de Correspondencia – Cargo N° 00220-2024/SBN-GG-UTD (fojas 319); por lo que se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en el inciso 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de un (01) día hábil para la interposición de algún recurso impugnativo, venció el **26 de enero del 2024**. En virtud de lo señalado, se ha verificado que “el administrado” ha presentado el recurso de reconsideración el **25 de enero del 2024**; es decir, dentro del plazo legal.

Respecto a la nueva prueba:

8. 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”¹.

9. Que, para determinar qué es una nueva prueba, a efectos de la aplicación del artículo 217° del “TUO de la Ley 27444”, debe distinguirse **(i)** el hecho materia de la controversia que requiere ser probado y **(ii)** el hecho que es invocado para probar la materia controvertida. En tal sentido, deberá acreditarse la relación directa entre la nueva prueba y la necesidad del cambio de pronunciamiento. Es decir, deberá evidenciarse la pertinencia de la nueva prueba que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos controvertidos.

10. Que, en el caso en concreto, “el Administrado” adjunta a su recurso de reconsideración la siguiente documentación: **a)** copia del Certificado de Zonificación y Vías N° 007-GIDEUR-MDLB-2022 emitido por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos el 22 de diciembre de 2022 (fojas 330); **b)** copia de la Resolución N° 1038-2014/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2014 (fojas 331 al 333); **c)** copia de la Inspección Ocular Verificación y Descripción de Edificación Existente del 20 de diciembre de 2023 (fojas 334); y, **d)** copia del Certificado de Numeración de Lote N° 004-SGPUCCT-MDLB-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos el 10 de mayo de 2022 (fojas 335).

11. Que, efectuada la revisión de los documentos adjuntados por “al Administrado” a su recurso de reconsideración se ha determinado lo siguiente:

- i)** Respecto a los documentos indicados en los incisos **a)** y **c)** del décimo considerando de la presente Resolución, si bien es cierto estos no obraban en el expediente al momento de emitir “la

¹ Juan Carlos Morón Urbina. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Pag.209

Resolución”; se advierte que a través de estos documentos “el administrado” pretende acreditar que cumple los requisitos detallados en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

No obstante, los referidos documentos no modifican lo resuelto por esta Subdirección, toda vez que se declaró la improcedencia de la solicitud de venta directa al haberse advertido en la Ficha Técnica N° 2219-2017/SBN-DGPE-SDS del 12 de octubre del 2017, la cual contiene la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión, que “el administrado” no ejerce la posesión de la totalidad de “el predio”, en la medida que se observó de la referida ficha la existencia de otro ocupante en “el predio” y que además el 45.07% de este se encuentra desocupado. En ese sentido, dichos documentos no constituyen nueva prueba que modifiquen lo resuelto por esta Subdirección.

- ii) Respecto al documento indicado en el inciso **b)** del décimo considerando de la presente Resolución, si bien es cierto este no obraba en el expediente al momento de emitir “la Resolución”, a través de su presentación el administrado pretende acreditar que esta Subdirección ha declarado anteriormente la inadmisibilidad de su requerimiento de venta directa; el cual de la revisión del mencionado documento se refería a un predio de 39 976.20 m².

Al respecto, es pertinente mencionar que la Ficha Técnica N° 2219-2017/SBN-DGPE-SDS del 12 de octubre del 2017, en la que se sustentó la improcedencia declarada a través de “la Resolución”, es de fecha posterior a la emisión de la Resolución N° 1038-2014/SBN-DGPE-SDDI, por lo que en el año 2014 no contábamos con dicha información que contiene la situación física de “el predio”; en consecuencia, la citada documentación no constituye nueva prueba que modifique lo resuelto por esta Subdirección.

- iii) Respecto al documento indicado en el inciso **d)** del décimo considerando de la presente Resolución, si bien es cierto este no obraba en el expediente al momento de emitirse “la Resolución”; sin embargo, mediante este documento se describe la ubicación, número de lote, código catastral respecto de un lote de terreno a favor de “el administrado” pero no acredita la antigüedad y posesión de “el predio”. En ese sentido, dicho documento no constituye nueva prueba que modifique lo resuelto por esta Subdirección.

12. Que, a mayor abundamiento “el administrado” deberá considerar que en el Informe N° 0110-2022/SBN-DNR-SDNC del 13 de julio de 2022, la Subdirección de Normas y Capacitación se ha indicado que:

“Para que una petición de venta directa se subsuma en la causal señalada en el inciso 4 del artículo 222 del “Reglamento de la Ley 29151”, debe acreditarse fehacientemente que la posesión (ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad) se inició con anterioridad al 25.11.2010, indistintamente a que a dicha fecha el predio materia de interés se haya encontrado cercado en su totalidad con obra civil de carácter permanente, asimismo, el solicitante debe encontrarse ocupando el predio a la fecha de presentación de la solicitud de venta directa, lo cual se comprueba en la inspección técnica que se efectúa en el procedimiento.”

13. Que, por lo antes expuesto la documentación presentada por “el Administrado”, no constituyen nueva prueba que amerite modificar “la Resolución”; por lo que corresponde desestimar el recurso de reconsideración interpuesto. En tal sentido, no corresponde que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos indicados por “el administrado”; debiéndose desestimar el presente recurso.

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, el “ROF de la SBN”, el Informe Técnico Legal N° 0180-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024 y el Informe de Brigada N° 0127-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **CARLOS ALBERTO HERRERA SIMÓN** contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 1331-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI