SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0314-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2025

VISTO:

El recurso de reconsideración interpuesto por **GREGORIO LARA ESPICHAN**, contra la Resolución Nº 1504-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2024, recaída en el Expediente N° 621-2024/SBNSDDI que declaró inadmisible la solicitud de venta directa de un área de 6 087,98 m^2 ubicado a la altura del kilómetro 47.50 de la Panamericana Norte de la ruta Lima-Ancón, dentro del Asentamiento Humano Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"); y,

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 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 el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51º y 52º del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante Resolución Nº 1504-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2024 (en adelante "la Resolución") se declaró inadmisible la solicitud de venta directa presentada por Gregorio Lara Espichan (en adelante "el administrado") al haberse determinado que no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas en el Oficio N° 02526-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre de 2024 (en adelante "el Oficio").

3. Que, es pertinente mencionar que la inadmisibilidad declarada a través de "la Resolución" no constituye un pronunciamiento sobre el fondo por lo que "el administrado" tienen expedito el derecho de presentar nuevamente su solicitud de venta directa, considerando la normativa vigente.

4. Que, a través del escrito presentado el 16 de diciembre de 2024 (S.I. N° 36932-2024) "el administrado" interpone recurso de reconsideración en contra de "la Resolución", argumentando, que "el Oficio" no le fue debidamente notificado conforme a lo establecido en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "Ley N° 27444"), toda vez que no recibió de manera formal ni por otra modalidad el citado Oficio; asimismo, alega que tampoco tuvo acceso a ningún aviso indicando que se hará efectiva la notificación del mismo. Por tanto, concluye que al no cumplirse con las

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **700T819590**

formalidades para notificarle “el Oficio”, se ha vulnerado el debido procedimiento regulado en el numeral 1.2[1] del artículo IV en la “Ley N° 27444”.

5. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, es importante señalar que, el domicilio procesal consignado por “el administrado” para el procedimiento de venta directa seguido en el Expediente N° 621-2024/SBNSDDI, fue el siguiente: Asociación de Posesionarios y Residentes “Villas de Ancón” Mza 03 – Lote 01, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, situación que se constató con la lectura del requerimiento de venta directa, contenida en la Solicitud de Ingreso N° 20257-2024, presentada por “el Administrado” el 17 de julio de 2024 ante esta Superintendencia, del mismo modo, dicha situación se corroboró en la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, que se adjuntó a la citada solicitud. Cabe resaltar que los documentos antes citados al contener la firma de “el Administrado”, evidencian que ha declarado la mencionada dirección consignada para efectos de notificación de los actuados que emitan en torno al procedimiento de venta directa solicitado, por ende, se concluye, inequívocamente, que la dirección a la cual fue notificada “la Resolución” así como” el Oficio”, es la correcta.

6. Que, es pertinente mencionar que el numeral 207.2[2] del artículo 207 de la “Ley N° 27444” y los artículos 218[3] y 219[4] del Texto Único Ordenado de la “Ley N° 27444”, aprobado por Decreto Supremo Nº 004-019-JUS (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.

Respecto al plazo de interposición del recurso:

7. 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[5], 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 lo

---

[1] **Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo**

1.2. Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.

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] Numeral 207.2 modificado por el Artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1633, publicado el 30 agosto 2024, cuyo texto es el siguiente:

"207.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deben resolverse en el plazo de treinta (30) días, con excepción del recurso de reconsideración que se resuelve en el plazo de quince (15) días. Excepcionalmente, en los procedimientos administrativos de instancia única de competencia de los consejos directivos de los organismos reguladores, el recurso de reconsideración se resuelve en el plazo de treinta (30) días.”

[3] **Artículo 218. Recursos administrativos**

218.1 Los recursos administrativos son:
a) Recurso de reconsideración
b) Recurso de apelación

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

[4] **Artículo 219.- Recurso de reconsideración**

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. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación.

[5] Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **700T819590**

establecido en el numeral 207.2 del artículo 207 de la “Ley N° 27444” y el artículo 219 del “TUO de la Ley 27444”.

8. Que, en el caso concreto, tal como se advierte en la Correspondencia – Cargo N° 19550-2024/SBN-GG-UTD, “la Resolución” fue notificada el 27 de noviembre del 2024 habiéndola recibido María Cheng de Apagüeño identificada como apoderada de “el administrado”; por lo que se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo señalado en el inciso 20.1.1[6] del numeral 20.1 del artículo 20° del “TUO de la Ley 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 diciembre del 2024. En virtud de lo señalado, se ha verificado que “el administrado” ha presentado el recurso de reconsideración el 16 de diciembre del 2024; es decir, dentro del plazo legal.

Respecto a la nueva prueba:

9. Que, el artículo 219º 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”*[7].

10. Que, en esa misma línea, el autor citado en el considerando anterior, señala que para determinar qué es una nueva prueba, a efectos de la aplicación del artículo 217º del “TUO de la Ley 27444”, debe distinguirse los siguientes puntos: **(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[8].

11. Que, evaluado el recurso interpuesto por “el administrado”, se advierte que adjunta la siguiente documentación: **a)** copia del DNI; **b)** Resolución N° 1504-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2024; **c)** copia de la SI. 20257-2024; **d)** Declaración Jurada suscrita por “el administrado”; **e)** copia de la Verificación Biométrica Consulta Integrada de “el administrado”; en tal sentido se advirtió que no ha presentado documentación adjunta como nueva prueba; por lo que, mediante Oficio N.° 00002-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección requirió a “el administrado” la presentación de nueva prueba, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación, más el término de la distancia de un (01) días, bajo apercibimiento de desestimar el recurso presentado y disponer el archivo correspondiente.

12. Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue debidamente notificado, al domicilio de “el Administrado”, descrito en el quinto considerando de la presente Resolución, siendo recibido por su familiar, Esther León Larios, con fecha 6 de febrero de 2025, según consta en el cargo de notificación, razón por la cual se tiene

---

[6] **Artículo 20. Modalidades de notificación**

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:

20.1.1 Notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio.
(…)

Sobre el particular, si bien es cierto la notificación fue realizada en las instalaciones de esta Superintendencia y no en el domicilio de “el Administrado”, esto fue debido a que el mismo manifestó el interés de apersonarse a las oficinas de esta Superintendencia, a efectos de que se le notifique “el Oficio”, siendo que dicha manifestación quedó evidenciada en la CORRESPONDENCIA-CARGO 20008-2024/SBN-GG-UTD, en la que se constata que “el Administrado” consignó de manera física sus nombres, apellidos, número de Documento Nacional de Identidad, firma y fecha, en consecuencia, se tiene por válidamente notificado “el Oficio”.

[7] Moron, J. (2017). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.* Pag.209. Tomo II
[8] Moron, J. (2017). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.* Pag.208. Tomo II

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **700T819590**

por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el inciso 20.1.1[9] del numeral 20.1 del artículo 20° y el numeral 21.1[10] del artículo 21°del "TUO de la Ley 27444". Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 21 de febrero del 2025.

13. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del "TUO. de la Ley 27444", dispone que: *"Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...",* por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147º del mencionado TUO dispone que: *"Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".*

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental –SGD "el administrado" no cumplió con uno de los requisitos exigidos por el artículo 219° del "TUO de la Ley 27444": no presentó nueva prueba que amerite modificar lo resuelto en "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".

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 de Brigada N° 00129-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 y el Informe Técnico Legal N° 0343-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **GREGORIO LARA ESPICHAN** contra el acto administrativo contenido en la Resolución Nº 1504-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2024, 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 N° 18.1.1.4

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 28/02/2025 17:55:37-0500

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
ISASI DE LA CRUZ Daniel Benjamín FAU
20131057823 hard
Fecha: 28/02/2025 16:50:06-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
VILLEGAS GOMEZ Carol Celeste FAU
20131057823 hard
Fecha: 28/02/2025 16:55:33-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU
20131057823 hard
Fecha: 28/02/2025 16:57:46-0500

Profesional de la SDDI

[9] **Artículo 20. Modalidades de notificación**
20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:
20.1.1 Notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio.

[10] **Artículo 21.- Régimen de la notificación personal**
(…)
21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **700T819590**