

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0473-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo del 2025

VISTO:

El recurso de reconsideración interpuesto por la **EMPRESA DE TRANSPORTES CIUDAD MUNICIPAL AREQUIPA S.A. – TRANSPORTES CIMA S.A.**, representada por los señores Edwin Abad Arela Mamani y David Villanueva Vargas, contra la Resolución N° 0158-2025/SBN-DGPE-SDDI; que declaró **IMPROCEDENTE**, la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 2 400 m² ubicado en la Asociación de Vivienda Ciudad Municipal, Zona VI, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución N° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “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 la SBN.

3. Que, esta Subdirección emitió la Resolución N° 0158-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2025, notificada el 10 de febrero de 2025 (en adelante “la Resolución”), mediante la cual, se declaró improcedente el pedido de desafectación administrativa y posterior venta directa de la **EMPRESA DE TRANSPORTES CIUDAD MUNICIPAL AREQUIPA S.A. - TRANSPORTES CIMA S.A.** representada por los señores Edwin Abad Arela Mamani y David Villanueva Vargas (en

adelante “la Administrada”), al haberse determinado, entre otros, que “el predio” corresponde a dos lotes de equipamiento urbanos (áreas destinadas a local comunal y educación), inscritos en las partidas registrales N° P06079337 y N° P06127711 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, sobre los cuales recaen actos de administración vigentes (afectación en uso a favor de la Asociación de Vivienda, Ciudad Municipal y Ministerio de Educación), razón por la cual constituyen bienes de dominio público que ostentan el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, según lo dispuesto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2) del numeral 3.3. del artículo 3° de “el Reglamento”.

4. Que, mediante escrito presentado 03 de marzo de 2025 (S.I N° 06523-2025), “la Administrada” ha interpuesto recurso de reconsideración contra “la Resolución”, toda vez que – según manifiesta- su requerimiento solo corresponde al predio inscrito en la partida registral P0679337 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, asimismo, manifiestan no tener intención alguna respecto de la partida registral N° P06127711 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa .

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.º 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, la segunda disposición complementaria del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria al presente procedimiento administrativo¹, establece que las normas procesales son de aplicación inmediata, incluso al proceso en trámite. Sin embargo, continuarán rigiéndose por la norma anterior: las reglas de competencia, los medios impugnatorios interpuestos, los actos procesales con principio de ejecución y los plazos que hubieran empezado.

7. 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, 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 Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley 27444”).

Respecto al plazo de interposición del recurso

8. Que, tal como consta en el cargo de correspondencia N° 02452-2025/SBN-GG-UTD, “la Administrada” ha sido notificada el 10 de febrero de 2025. En tal sentido, corresponde indicar que “la administrada” presenta el recurso de reconsideración el 03 de marzo de 2025, es decir, dentro del plazo legal.

Respecto a la nueva prueba:

9. 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”*².

¹ **Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo** 1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: (...) 1.2. Principio del debido procedimiento. – (...) 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 Juan Carlos Morón Urbina. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N°

10. Que, para determinar qué es una nueva prueba, a efectos de la aplicación del artículo 217° del “T.U.O. de la LPAG”, 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.

11. Que, en el caso en concreto “la Administrada”, ofrece como nueva prueba la copia de la partida registral N° P06079337 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, la cual se encuentra en la S.I N° 36531-2024(en adelante “la solicitud primigenia”), alegando que esta Subdirección ha efectuado una mala interpretación de su petitorio, precisando que solo requiere la desafectación administrativa y posterior venta directa del predio inscrito en la precitada partida registral N° P06079337.

12. Que, en atención a lo señalado por “la Administrada” se procedió a la revisión de la integral de “la solicitud primigenia”, advirtiéndose que si bien indica requerir la desafectación administrativa y posterior venta directa del predio inscrito en la referida partida registral N° P06079337 y adjunta dicha partida registral en las fojas 54 al 64 , también lo es que, en la foja 65 de la referida solicitud, remite copia simple del plano emitido por la Zona Registral N° XII de los Registros Públicos de Arequipa en los cuales se advierte sombreada un área destinada a servicios comunales y punteada un área destinada a educación, asimismo, de la revisión del panel fotográfico proporcionado en las fojas 66 al 83, se aprecia que el predio correspondería a un área rectangular sobre la cual, se visualiza una parcial ocupación de vehículos de transportes.

13. Que, no obstante con la precisión realizada por “la Administrada” y habiéndose advertido de la revisión de la solicitud de venta directa que en efecto ha indicado que requiere la venta directa del predio inscrito en la partida registral P06079337 y que obra adjunta la copia de dicha partida; en virtud al principio del debido procedimiento, regulado en el numeral 1.2³ del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la Ley N° 27444”, el cual , entre otros, señala que, los administrados tienen derecho a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios, asimismo, tienen derecho a obtener una decisión motivada, fundada en derecho. En tal sentido, corresponde declarar fundado el presente recurso de reconsideración, debiéndose retrotraer a la etapa de la evaluación preliminar.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0185-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0484-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. – Declarar **FUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por la **EMPRESA DE TRANSPORTES CIUDAD MUNICIPAL AREQUIPA S.A. .- TRANSPORTES CIMA S.A.** representada por los señores Edwin Abad Arela Mamani y David Villanueva Vargas, contra la Resolución N° 0158-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2025.

SEGUNDO. - **RETROTRAER** el presente procedimiento hasta la evaluación preliminar de la solicitud de venta directa.

27444.Pag.209.

³ 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 producir 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. (...).

TERCERO.- 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, comuníquese y publíquese.

SDDI.1.1.14

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI