SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN Nº 142-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de febrero de 2019

VISTO:

El recurso de reconsideración interpuesto **ROBERTO TIRADO ESPINOZA** contra la Resolución N° 414-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2018, en adelante "la Resolución", contenida en el Expediente N° 115-2017/SBNSDDI, que declaró inadmisible su solicitud de venta directa respecto del predio de 17 974,1006 m², ubicado en avenida Santa María km. 2.5, parcela San Marcelo, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12161245 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "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 esta Superintendencia.

3. Que, con escrito presentado el 19 de diciembre de 2018 (S.I. N° 45685-2018) (foja 267) Roberto Tirado Espinoza (en adelante "el administrado") interpone recurso de reconsideración contra la Resolución N° 414-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2018, en adelante "la Resolución".

4. Que, es pertinente mencionar que esta Subdirección a través de "la Resolución", declaró inadmisible la solicitud de venta directa presentada por "el administrado", en la medida que de la revisión de la documentación que presentó y de la información brindada por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, se determinó que no se ha acreditado formalmente la posesión que señala ejercer sobre "el predio"; por lo que, no ha cumplido con subsanar una de las observaciones efectuadas por esta Subdirección requeridas mediante el Oficio N° 1034-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2017 (en adelante "el Oficio").

5. Que, la causal d) del artículo 77° del "Reglamento" invocada por "el administrado" en su solicitud de venta directa (S.I. N° 02452-2017) (foja 60), prescribe que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta del procedimiento de venta directa cuatro requisitos fundamentales. Dichos requisitos son: **a)** posesión del predio solicitado con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; y, **c)** se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la posesión. En ese contexto como parte de la evaluación formal de la solicitud de venta directa el artículo 6.3. de la "Directiva N° 006-2014/SBN", esta Subdirección evaluó formalmente la documentación presentada por "el administrado", determinando que esta no es suficiente para acreditar formalmente la posesión alegada.

6. 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 publicado el 25 de enero de 2019 (en adelante "TUO de la LPAG"), señalan que el recurso de reconsideración deberá ser interpuesto ante la misma autoridad que dictó el acto administrativo que es materia de impugnación en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, y sustentarse en nueva prueba.

Respecto al plazo de presentación del recurso impugnativo

7. Que, corresponde señalar que "la Resolución" fue remitida a la dirección señalada por "el administrado" mediante escrito presentado el 28 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45608-2017) (foja 172) según consta en Acta de Notificación N° 1189-2018 SBN-GG-UTD del 10 de julio de 2018, siendo notificada el 18 de julio de 2018 a Diana Valdivia, quien obra acreditada mediante carta poder adjunta a la S.I. antes señalada. En ese sentido, mediante escrito presentado el 10 de agosto de 2018 (S.I. N° 29712-2018) (foja 253) "el administrado" señala lo siguiente: **i)** "la Resolución" ha sido remitida a una dirección que nunca indicó y la cual nunca hizo de conocimiento de esta Superintendencia; **ii)** desconoce la carta poder con firma certificada por Notario Público, otorgada a favor de Diana Giovanna Valdivia Sosa (S.I. N° 45608-2017); y, **iii)** otorga facultades de representación a Juan Clímaco Prada Onton; por lo señalado, solicita se declare la nulidad de la notificación de "la Resolución" y se proceda a la notificación de la misma al domicilio señalado en este último documento.

8. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente, en aplicación de lo regulado en los numerales 1.2[1] y 1.3[2] del "TUO de la LPAG", en vías de garantizar el debido procedimiento, esta Subdirección mediante Memorando N° 3996-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2018 (foja 263) solicitó a la Unidad de Trámite Documentario – UTD proceda a notificar a "el administrado" con "la Resolución". Siendo que, mediante Notificación N° 2412-2018/SBN-GG-UTD del 23 de noviembre de 2018 (foja 264) se procedió a notificar "la Resolución", la misma que según consta en Acta de Notificación N° 001284 (foja 263) fue notificada bajo puerta el 30 de noviembre de 2018, en el domicilio procesal señalado en la S.I. N° 29712-2018 (foja 253) en segunda visita de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5[3] del artículo 21° del "TUO de la LPAG", en la medida que en la primera visita realizada el 29 de noviembre de 2018, no se

---

[1] **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] **Principio de impulso de oficio**
Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.

[3] **Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal**
21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

encontró al administrado u otra persona, razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por tanto, el plazo de 15 días hábiles para la presentación de algún acto administrativo de impugnación venció el 21 de diciembre de 2018, habiéndose verificado que "el administrado" ha presentado recurso de reconsideración el 19 de diciembre de 2018 (foja 268), es decir dentro del plazo legal; por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar el recurso interpuesto, de conformidad con la normativa antes descrita.

Respecto a la nueva prueba

9. Que, en el caso en concreto "el administrado" señala entre otros argumentos, que "la Resolución" carece de motivación y como nueva prueba adjunta los siguientes documentos: **i)** copia del Acta de entrega de posesión de terreno rústico otorgado por Ricardo Moreno Alcántara a favor de "el administrado" y esposa Angélica Virginia Navío Altamirano (foja 294); **ii)** copia certificada del Oficio N° 031-2018/SCHU-GDUR-MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, el 21 de marzo de 2018 (foja 295); **iii)** copia certificada de las Declaraciones Juradas de Autovaluo emitidas por la Municipalidad Distrital de Carabayllo de los años 2004 al 2018 (foja 297); y, **iv)** proyecto de interés ambiental en la seguridad alimentaria nutricional (foja 332). Además, indica que se declare la admisibilidad de la venta directa por la causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento".

10. Que, en relación a lo expuesto, esta Subdirección procedió a analizar la documentación presentada, concluyendo lo siguiente:

i) El Oficio N° 031-2018/SCHU-GDUR-MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, y las Declaraciones Juradas de Autovaluo; ya han sido analizados y valorados para la emisión de "la Resolución"; por lo que estos no constituyen nueva prueba.

ii) El Acta de entrega de posesión de terreno rústico otorgado por Ricardo Moreno Alcántara a favor de "el administrado" y esposa Angélica Virginia Navío Altamirano, con la cual "el administrado" pretende acreditar la antigüedad de la posesión; tiene fecha cierta y produce eficacia jurídica desde la fecha de certificación de las firmas es decir desde el 25 de enero de 2018, de acuerdo al artículo 245° del Código Procesal Civil[4]; por lo que, no constituye nueva prueba que modifique lo resuelto por esta Subdirección. Siendo además, importante señalar que el recurso de reconsideración no tiene como finalidad acreditar el cumplimiento de los requisitos de forma de la solicitud de "el administrado".

---

[4] **Fecha cierta**
Artículo 245.- Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:
1. La muerte del otorgante;
2. La presentación del documento ante funcionario público;
3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas;
4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y
5. Otros casos análogos.
Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

iii) El proyecto de interés ambiental en la seguridad alimentaria nutricional, con el cual "el administrado" pretende acreditar que realizará un proyecto en "el predio"; no es un documento que acredite la posesión establecida en la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento", invocada por "el administrado"; por lo que tampoco constituye nueva prueba.

11. Que, de la revisión del recurso presentado se advierte que "el administrado" pretende modificar su requerimiento, en el extremo de la causal de venta directa invocada, lo cual no constituye la finalidad del recurso de reconsideración.

12. Que, de lo indicado en el décimo considerando de la presente resolución revisada la documentación presentada por "el administrado"; se concluye que esta no constituye nueva prueba; por tanto, corresponde desestimar el recurso de reconsideración interpuesto.

13. Que, en relación a lo indicado por "el administrado" respecto a que las firmas de los documentos presentados (S.I. N° 44663-2017) (foja 168) y (S.I. N° 45608-2017) (foja 172) no han sido realizadas por él, se hará de conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para los fines correspondientes.

De conformidad con lo establecido en la Ley Nº 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva Nº 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 176-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. DESESTIMAR el recurso de reconsideración presentado por **ROBERTO TIRADO ESPINOZA** contra la Resolución N° 414-2018/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I. 20.1.1.4

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES