



RESOLUCIÓN N° 0070-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 19 de junio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 326-2016/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por Ramiro Jiménez Sallago, en calidad de Presidente de la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO - PUENTE PIEDRA**, contra la Resolución N° 214-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2018, por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) desestimó el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 108-2018/SBN-DGPE-DDI; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Decreto Supremo 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, así como el Decreto Supremo 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, es el Organismo Público Ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, mediante Resolución N° 108-2018/SBN-DGPE-SDDI se declaró Improcedente la solicitud de venta directa presentada por **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO - PUENTE PIEDRA**, en el cual se señaló en la parte considerativa, que correspondía al Gobierno Regional del Callao evaluar la petición de venta directa de 943,85 m² (0.17% de "el predio") por ser de su competencia; y, respecto del remanente de 550 332,50 m² (99.83% de "el predio") no es posible continuar con su trámite, en la medida que no se ha cumplido con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", al haber quedado establecido que existe incompatibilidad en el destino dado a "el predio" (vivienda) con la zonificación vigente.



3. Que, contra dicha Resolución, la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO - PUENTE PIEDRA** interpuso recurso de reconsideración, adjuntado los siguientes medios probatorios: i) Plano de localización y ubicación geográfica de coordenadas del distrito de Puente Piedra y plano perimétrico de la (SBN); ii) Acta de acuerdo de límites territoriales suscritas por las autoridades de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Gobernador Regional del Callao y Director Nacional de la Dirección Nacional de Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros; iv) Ley N° 30196, Ley de redelimitación territorial entre el distrito de Ventanilla de la provincia constitucional del Callao con los distritos de Santa Rosa, Ancón,



Puente Piedra y San Martín de Porres de la provincia de Lima, en el departamento de Lima; y, v) Tasación comercial realizada por un perito valuador.

4. Que, mediante Resolución N° 214-2018/SBN-DGPE-SDDI, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario desestimó el recurso de reconsideración presentado, al considerar que los documentos adjuntados como prueba nueva no desvirtúan los fundamentos de la Resolución N° 108-2018/SBN-DGPE-SDDI.

5. Que, mediante documento de visto, la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO - PUENTE PIEDRA** interpone recurso de apelación bajo los siguientes argumentos:

- 
- 
- a. Incumplimiento de la notificación de la Resolución N° 214-2018/SBN-DGPE-SDDI, contraviniendo el artículo 24 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, al no haber sido notificada la misma a la fecha de presentación del recurso de apelación, excediendo el plazo legal de cinco (5) días posteriores a su expedición. (fundamentos 1 al 4 del recurso de apelación)
 - b. Conforme a lo señalado en el escrito de fecha 15 de marzo de 2018, los impugnantes vienen ejerciendo la posesión del lote de terreno eriazos, inscrito en la Partida Registral 12652221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. (fundamento 5 del recurso de apelación)
 - c. La entidad incurre en error al señalar que el 0.17% del terreno, ubicado en ventanilla, corresponde a 943.85m², cuando de los medios probatorios adjuntados al recurso de reconsideración señalan que dicha área tiene una dimensión de 158.00 m². (fundamento 6 del recurso de apelación)
 - d. Se ha cumplido con adjuntar la nueva prueba el recurso de reconsideración de fecha 15 de marzo de 2018, lo que ha merecido pronunciamiento por parte de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario. (fundamento 8 del recurso de apelación)
 - e. No se brindó la oportunidad de subsanar información faltante, lo que causó indefensión y es causal de nulidad del acto impugnado. (fundamentos 9 al 12 del recurso de apelación)
 - f. No se realizó un correcto análisis de los medios probatorios adjuntados, los cuales deben ser contrastados a través de la información que obra en otras entidades públicas.
 - g. No se consideró que han excluido de su pedido el área que se encuentra en el distrito de Ventanilla.

6. Que, Morón Urbina señala que el recurso de apelación tiene como presupuesto la existencia de una jerarquía administrativa titular de la potestad de corrección, y por eso su finalidad de exigir al superior que procesa a examinar lo actuado y resuelto por el órgano subordinado¹. En ese sentido, es competencia de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estadal, como superior jerárquico de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, analizar de manera integral el expediente, que inicia con la solicitud de venta directa presentada **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO -**

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos (2017). Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Lima: Gaceta Jurídica. Pág. 212



RESOLUCIÓN N° 0070-2018/SBN-DGPE

PUENTE PIEDRA, a efectos de verificar si la actuación administrativa en todas las etapas del mismo ha observado el marco jurídico vigente.

7. Que, de la revisión de los fundamentos contenidos en la Resolución N° 214-2018/SBN-DGPE-SDDI de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, se aprecia una incorrecta evaluación respecto a la naturaleza de los medios probatorios presentados por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO - PUENTE PIEDRA** en el recurso de reconsideración. Ello en atención a que el Séptimo Considerando de la misma señala que el recurso de reconsideración ha sido presentado dentro del plazo de ley y que el mismo cuenta con prueba nueva; asimismo, en el Octavo Considerando se señala que los documentos presentados como nueva prueba no desvirtúan lo resuelto en la Resolución.

8. Que, a criterio de esta Dirección, los medios probatorios adjuntados por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO - PUENTE PIEDRA** no constituyen prueba nueva; razón por la cual, al momento de presentar el recurso de reconsideración no habrían cumplido con el requisito indispensable de procedibilidad, como lo es la inclusión de una prueba nueva.

9. Que, debe tenerse presente que la exigencia de la prueba nueva radica en el hecho que aquella debe estar directamente relacionada con el fondo de la controversia, de tal manera que su contundencia obligue a la Autoridad que emitió un acto administrativo a realizar una nueva evaluación de sus fundamentos y, de ser el caso, cambiar lo decidido en función a los medios adjuntados.

10. Que, Morón Urbina señala que para nuestro legislador no cabe la posibilidad de que la autoridad instructora pueda cambiar el sentido de su decisión con solo pedírselo, pues se estima que dentro de una línea de actuación responsable, el instructor ha emitido la mejor decisión que a su criterio cabe en el caso concreto y ha aplicado la regla jurídica más idónea; a tal punto, que un cambio de parecer a solo pedido restaría seriedad a la actuación administrativa². En ese sentido, el medio probatorio debe recaer sobre las cuestiones fundamentales de la controversia, apreciándose que, en el presente caso, la prueba nueva presentada por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO - PUENTE PIEDRA** no recae sobre un aspecto medular de la controversia administrativa, como es la improcedencia de la venta directa que solicitaron, sino que recae sobre un aspecto cuya discusión no altera la denegatoria dispuesta por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, como lo es las dimensiones de la porción del terreno que se encuentra en el distrito de Ventanilla.

11. Que, en efecto, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en la Resolución N° 108-2018/SBN-DGPE-SDDI, declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO - PUENTE PIEDRA** bajo dos argumentos concretos: i) correspondía al Gobierno Regional del Callao evaluar la petición de venta directa de 943,85 m² (0.17% de "el predio") por ser de su competencia;

² MORÓN URBINA, Juan Carlos. Op. Cit. Pág. 208

y ii) el remanente de 550 332,50 m² (99.83% de “el predio”) tiene una zonificación incompatible con el destino que los solicitantes quieren darle a “el predio”.

12. Que, la prueba nueva presentada cuestiona las dimensiones de la parte del terreno que se encuentran en el distrito de Ventanilla (943,85 m² equivalentes al 0.17% de “el predio”), lo cual, a criterio de esta Dirección resulta intrascendente, pues independientemente del tamaño de dicha porción, la Superintendencia de Bienes Nacionales no tiene competencia sobre dicha porción del terreno, siendo competencia del Gobierno Regional del Callao la evaluación de cualquier solicitud respecto a actos de disposición sobre los predios de su jurisdicción.

13. Que, en ese sentido, aun cuando no existiera incertidumbre respecto a las dimensiones de la porción del terreno que se encuentra en el Distrito de Ventanilla, la improcedencia de la solicitud de venta directa solicitada no se alteraría, pues la controversia no recae sobre las dimensiones de “el predio”, sino respecto a la incompatibilidad que existe entre la zonificación y el uso que la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO - PUENTE PIEDRA** pretende darle.

14. Que, conforme a lo expresado, el único argumento que podría ser materia de una nueva evaluación, a la luz de algún medio probatorio que pudiera haber sido adjuntado por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO - PUENTE PIEDRA** en su recurso de reconsideración, es la incompatibilidad entre el destino del bien, que es solicitado para vivienda, frente a la zonificación actual que corresponde a Protección y Tratamiento Paisajista, y Cementerio.

15. Que, no obstante, pese a que el recurso de reconsideración contenía como presunta prueba nueva documentación que no alteraría la decisión contenida en la Resolución N° 108-2018/SBN-DGPE-SDDI, como se ha detallado en los considerandos precedentes, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la admitió como válida y argumentó que la misma no desvirtuaba los fundamentos desarrollados en el acto administrativo cuestionado, situación que corresponde ser corregida.

16. Que, consecuentemente, la fundamentación contenida en la Resolución N° 214-2018/SBN-DGPE-SDDI de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (considerandos séptimo y octavo) no resulta acorde con lo dispuesto en el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo 006-2017-JUS, correspondiendo declarar la nulidad de dicho acto y disponer que el procedimiento se retrotraiga hasta su emisión, debiendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario observar los fundamentos contenidos en la presente Resolución al momento de emitir el nuevo pronunciamiento.

17. Que, en la medida que el procedimiento se retrotraerá a la emisión del acto administrativo que resuelva el recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO - PUENTE PIEDRA**, no corresponde emitir pronunciamiento respecto a los argumentos expuestos en el recurso de apelación.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 006-2017-JUS y el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la nulidad de la Resolución N° 214-2018/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por las consideraciones antes expuestas.



SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES



DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL

RESOLUCIÓN N° 0070-2018/SBN-DGPE



Artículo 2°.- Retrotraer el procedimiento hasta la emisión del acto administrativo que resuelva el recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO - PUENTE PIEDRA**, debiendo la la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario observar los fundamentos contenidos en la presente Resolución.

Artículo 3°.- Declarar insubsistente pronunciarse sobre los argumentos contenidos en el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTA EL PARAÍSO - PUENTE PIEDRA**, por las consideraciones antes expuestas.

Regístrese y comuníquese



[Firma manuscrita]
Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

