

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N°**

**64-2017/SBN-DGPE**

San Isidro, 19 de abril de 2017

Visto, el Expediente N° 512-2016/SBN-SDDI, que contiene el recurso de apelación interpuesto por Felipe Santiago Rivera Callpa, en adelante "el administrado", contra la Resolución N° 098-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2017, mediante la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró improcedente su solicitud de compraventa directa respecto del predio de 38 544,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Anexo N° 12 del Sector denominado "el Vallecito", quebrada Vizcachera, distrito Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 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, 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 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, según el artículo 206° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "LPAG"), el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho (artículo 209° de la Ley citada), debiendo dirigirse a la autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, mediante el escrito presentado el 27 de febrero de 2017 (S.I. N° 05836-2017, fojas 68-71), "el administrado" interpuso recurso de apelación contra la Resolución



N° 098-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2017 (en adelante “la Resolución”), bajo las consideraciones siguientes:

- i. Se encuentra acreditado que “el predio” es de titularidad del Estado;
- ii. “La Resolución” da por hecho que “el predio” se encuentra en la jurisdicción de Lurigancho y aplica la Ordenanza N° 1099-MML de fecha 30 de noviembre de 2007, concretamente el artículo 10°, de la referida normatividad, constituyendo una conclusión a priori en vista que aún no se ha determinado la jurisdicción; y,
- iii. No se ha considerado que “el predio” se encuentra superpuesto con la Comunidad Campesina de Jicamarca, que tiene una regulación normativa en el artículo 89 de la Constitución Política.

5. Que, de conformidad con el numeral 207.2 del artículo 207 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios. La Resolución impugnada fue notificada el 10 de febrero de 2017, bajo puerta, según consta en el Acta de Notificación N° 090395 (foja 66). Se advierte que “el administrado” presentó el recurso de apelación el 27 de febrero de 2017, conforme al cargo de recepción que se consigna en él (foja 68), por lo que, habiéndose formulado dentro del plazo legal, corresponde a esta Dirección conocer el fondo del citado recurso.



6. Que, en consecuencia, a continuación se procederá a evaluar lo expuesto por “el administrado” en su recurso de apelación.

#### **De la solicitud de Venta Directa de “el predio”**

7. Que, el artículo 74° de “el Reglamento” señala que los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa.

8. Que, el artículo 75.2° de “el Reglamento” dispone que la solicitud de venta directa deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, adjuntando los documentos que acrediten la causal respectiva, así como el Plano Perimétrico, de Ubicación y Memoria Descriptiva, y será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico - Legal, previa opinión técnica de la SBN.



9. Que, conforme a los Informes de Brigada Nos 1122-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2016 e Informe de Brigada N° 1763-2016/SBN-DG del 28 de noviembre de 2016 elaborados por el responsable técnico, se determinó que “el predio” se encuentra comprendido dentro de las inscripciones siguientes:

“(…)

i) Se encuentra inscrito totalmente a favor de la Comunidad Campesina de Jicamarca conforme se desprende del Asiento 2, Fojas 524 del Tomo 10-H, que continua en la partida registral N° 11049870 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 40); ii) se encuentra inscrito totalmente (100%) a favor del Estado conforme se desprende del Asiento 88, fojas 308 del Tomo 2124, que continua en la partida registral N° 07014031 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 54); y, iii) 6 188.45 m<sup>2</sup> (16,05%) recae sobre Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP y el área remanente 32 355,55 m<sup>2</sup> (83,95%) sobre Zona de Habilitación Recreacional.”

10. Que, en tal sentido, conforme al décimo cuarto y décimo quinto considerando de “la Resolución” se encuentra acreditado que la SDDI otorgó las razones sobre la



## RESOLUCIÓN N°

64-2017/SBN-DGPE

duplicidad registral existente entre la inscripción del Estado y la Comunidad Campesina de Jicamarca y el predio del Estado.

11. Que, por otro lado, conforme a los considerandos décimo sexto al décimo noveno de “la Resolución” se encuentra acreditado que la SDDI sustento que; “que “el predio” se encuentra parcialmente, 6 188.45 m<sup>2</sup> (16,05% de “el predio”), en **Zona de Protección y Tratamiento Paisajista-PTP**, y el área remanente, 32 355,55 m<sup>2</sup> (83,95% de “el predio”), en **Zona de Habilitación Recreacional**, en Área de Tratamiento Normativo I y IV respectivamente, de acuerdo al plano de zonificación en la página Web del distrito de Ate, aprobada por Ordenanza N° 1099-MML, de fecha 30 de noviembre 2007, la misma que también corresponde al distrito de Lurigancho. En ese sentido, en virtud del artículo 10° de la citada ordenanza, en la **Zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP**<sup>1</sup> está prohibida la ocupación (habilitación y edificación) y sólo se permite únicamente y exclusivamente la arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física; asimismo, en virtud el cuadro N° 01 del Anexo N° 02 de la citada ordenanza, el uso del suelo en la **Zona de Habilitación Recreacional**<sup>2</sup> se permite la vivienda tipo club, vivienda temporal o vacacional, hoteles vacacionales, entre otros; por lo que se concluye que, **la zonificación es incompatible** con el uso al que viene siendo destinado “el predio” por “el administrado” (granja). Por lo tanto, el uso para el cual se está destinando “el predio” no es compatible con la zonificación vigente, deviniendo en improcedente la solicitud de venta directa.”

12. Que, por las consideraciones antes expuestas, corresponde ratificar las consideraciones expuestas en “la Resolución”, debiéndose declarar infundado el recurso de apelación presentado y darse por agotado la vía administrativa.

De conformidad con la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la Ley 27444 y modificatoria Decreto Legislativo 1272, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

### SE RESUELVE:

**Artículo Único.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por Felipe Santiago Rivera Callpa, contra la Resolución N° 098-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2017, por las consideraciones expuestas en la presente resolución, dando por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES