



## **RESOLUCIÓN N° 129-2017/SBN-DGPE**

San Isidro, 18 de agosto de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 078-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por Lolo Francisco Ambrosio Jesús, presidente de la **ASOCIACIÓN LOS FRUTALES DEL PALOMAR**, contra la Resolución N° 307-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2017 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") que declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución N° 204-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2017 que declaró improcedente la solicitud de venta directa, respecto del predio de 23 876,25 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del KM. 16 de la avenida Nicolás Ayllón, al costado del Parque Industrial N° 1 de la Zona "C" Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida N° 13069356 del Registro de Predios de Lima inscrito a favor del Estado en la partida N° 13069356 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima, signado con CUS N° 79814 (en adelante, "el predio"); y,



### **CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante "la Ley"), al Decreto Supremo N° 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 N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), así como el 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 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que 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*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

4. Que, por escrito presentado del 21 de junio de 2017 (S.I. N° 19990-2017), Lolo Francisco Ambrosio Jesús, presidente de la **ASOCIACIÓN LOS FRUTALES DEL PALOMAR**, en adelante “el administrado”, interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0307-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2017 (en adelante “la Resolución Impugnada”), bajo las consideraciones siguientes:

**“PRIMERO.-** La Resolución apelada del análisis de nuestro recurso de reconsideración en los puntos primer y segundo determina: “... que se colige que lo viene destinando para los fines de vivienda.”, solo por el hecho de haberse consignado en nuestro de fecha 26 de enero y la memoria descriptiva que nuestros fines son los de vivienda social y de que en la ficha técnica N° 0246-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de setiembre de 2012, se consigna la existencias de edificaciones precarias.

En cierto que como institución, uno de nuestros fines es el acceso a una vivienda digna, también es cierto que esta debe darse dentro del respeto a la normatividad vigente, y sería materialmente imposible construir sobre dicho terrenos que la por la existencia de impedimentos legales. Por ello cuando solicitamos la compra lo hacemos con dicho conocimiento y dedicarlos a lo permitido por la ley tal como lo expresaremos en el recurso de reconsideración, mal podríamos haber hecho construcciones destinadas a vivienda **pese a que estamos en posesión de dicho predio desde el año 1987** tal como lo certifica las Constancias de Posesión de fecha 18 de Enero de 1998 y la fecha 02 de Julio 1999 emitido por el Presidente del Consejo Ejecutivo de la Comunidad Autogestionaria de Huaycan.

**Segundo.-** Respecto al análisis de tercer argumento concluyen que estas han sido actuadas por una organización distinta denominada San Juan el Granjerito, lo que es cierto, pero debemos aclarar que mediante Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha 25 de Marzo de 2003, se aprobó el cambio de nombre de la Asociación de Trabajadores de la Zona Alta “San Juan el Granjerito” por el de Asociación “Los Frutales del Palomar”, hecho que confirma que somos una misma organización.

Es oportuno señalar que no existen construcciones de carácter fijo o permanente en dicha área, es más nos hemos opuesto a estos hechos pese a que malos elementos de la Municipalidad Distrital de Ate están promoviendo mediante otorgamiento de constancias de posesión y otras acciones la invasión y construcción con material noble sobre este predio, por lo cual hemos recibido amenazas y denuncias por defender este predio, por lo que, solicitamos se ampare nuestro pedido.

Respecto a la existencia de edificaciones precarias estas no están destinadas a vivienda y en todo caso asumimos el compromiso de erradicarlas inmediatamente.”

5. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

6. Que, “la Resolución Impugnada” fue notificada el 01 de junio de 2017, conforme consta del cargo de la Notificación N° 00881-2017-SBN-SG-UTD del 23 de mayo de 2017, siendo el plazo máximo para su impugnación fue el 22 de junio del presente.

7. Que, “el administrado” interpuso el recurso el 21 de junio, por lo que se ha interpuesto dentro del plazo de ley.

8. Que, se verifica la concurrencia de los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 122° y 219° del “TUO de la LPAG”.

9. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “el administrado”, en el sentido que la posesión que ejercen en “el predio” es acorde con la causal “c” invocada en su pedido de compraventa.







## RESOLUCIÓN N° 129-2017/SBN-DGPE

Sobre la causal invocada por “el administrado”

10. Que, a fojas 01 de los antecedentes obra la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” el 26 de junio de los corrientes, al amparo del literal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”.

11. Que, conforme al artículo 75.2° de “el Reglamento” la solicitud de venta directa deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, 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.

12. Que, el artículo 77° del “Reglamento” regula entre otras causales de compraventa directa, las siguientes:

“(…)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo **destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente**; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(…)” (negrita es nuestro).

13. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra desarrollado en la **Directiva N° 006-2014/SBN**, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (“Directiva N° 006-2014/SBN”).

14. Que, el literal j) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” señala que para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

15. Que, en el presente caso, consta a folios 24 el Certificado de Zonificación y Vías N° 1722-2016-MML-GDU-SPHU, emitido el 24 de agosto de 2016, por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el cual señala que “el predio” presenta zonificación **Protección y Tratamiento Paisajista – PTP**, según plano de zonificación vigente, conforme con la Ordenanza N° 1099 – MML. Corroborado en gabinete conforme con el Plano de Zonificación del Distrito de Ate, aprobado con dicha Ordenanza publicada el 12.12.2007, se determinó que se encuentra totalmente en **PTP**. Según el artículo 10° de la citada Ordenanza, se *prohíbe la*

ocupación (habilitación y edificación) en áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajística (PTP) así como en las áreas calificadas como Riesgo Geotécnica RG y las declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos. Solo se permite la arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.

16. Que, como se sustenta en el décimo cuarto considerando de la Resolución N° 204-2017/SBN-DGPE-SDDI, de la documentación presentada en la solicitud de compraventa (S.I. N° 02622-2017), corroborada en la Ficha Técnica N° 0246-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de setiembre de 2012, "el administrado" viene destinando "el predio", para los fines de vivienda.

17. Que, por lo expuesto, al haberse demostrado la incompatibilidad entre la actividad de vivienda, para la cual se destina "el predio" y la zonificación vigente, en la cual se encuentra prohibido actividades urbanas con fines de vivienda, no se configura el supuesto c) del artículo 77° de "el Reglamento".

18. Que, en tal sentido, corresponde ratificar los fundamentos de "la Resolución", debiendo declararse infundado el recurso de apelación presentado, y darse por agotada 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 y modificatorias, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por Lolo Francisco Ambrosio Jesús, presidente de la **ASOCIACIÓN LOS FRUTALES DEL PALOMAR**, contra la Resolución N° 307-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2017, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



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