



RESOLUCIÓN N° 017-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 07 de febrero de 2018

Visto, el Expediente N° 406-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por cual la **ASOCIACIÓN BIO HUERTO "VILLA MIRAFLORES"**, debidamente representada por doña María Luz Acero Vargas (en adelante "la administrada") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 727-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de noviembre de 2017 (en adelante "la Resolución"), mediante la cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), declaró improcedente la solicitud de venta directa del predio de 1 309 001,65 m² ubicado en la margen izquierda de la vía de acceso al distrito de El Algarrobal – Sector de Pampa Inalámbrica (Nor – Oeste), provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11020008 del Registro de Predios de Ilo, con CUS N° 103388, 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 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 jerárquico¹.

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

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

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

4. Que, mediante escrito presentado el 12 de diciembre de 2017 (S.I. N° 43524-2017) “la administrada” interpuso recurso de apelación contra la dispuesto en “la Resolución”, indicando que la misma se encontraría bajo las causales de nulidad establecidas en el artículo 10 del TUO de la LPAG, al haber faltado a los requisitos de validez del acto administrativo, como es la falta de motivación, establecido en el artículo 3 del TUO de la LPAG, al no indicar los motivos que sustentan lo resuelto, asimismo, la falta de motivación al no haber realizado alguna observación a su documentación como lo establece el numeral 6.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN, al determinarse la existencia de un porcentaje de área de “el predio” que contaría con la Zonificación RUr - Reserva Urbana Residencial (87,80%).

5. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

Del Recurso de Apelación

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que el término para la interposición de los recursos es de **quince (15) días perentorios**, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, en correspondencia, el artículo 220° del TUO de la LPAG, establece que: *“Una vez vencido los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto”*.

8. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada el 21 de noviembre de 2017, ante lo cual “la administrada” interpuso recurso de apelación el 12 de diciembre de 2017 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

9. Que, el citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 216°, 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS.

10. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “la administrada”, quien señala que “la Resolución” se encontraría bajo las causales de nulidad establecidas en el artículo 10 del TUO de la LPAG, al haber faltado a los requisitos de validez del acto administrativo, como es la falta de motivación, establecido en el artículo 3 del TUO de la LPAG, al no indicar los motivos que sustentan lo resuelto, asimismo, la falta de motivación al no haber realizado alguna observación a su documentación como lo establece el numeral 6.1 de la Directiva N° 006-2014/SBN, al determinarse la existencia de un porcentaje de área de “el predio” que contaría con la Zonificación RUr - Reserva Urbana Residencial (87,80%).

De la solicitud de nulidad

11. Que, como se aprecia “la administrada”, plantea la nulidad de lo dispuesto en “la Resolución”, al haberse incurrido en la falta de motivación, requisito de validez del





RESOLUCIÓN N° 017-2018/SBN-DGPE

acto administrativo, señalado en el numeral 4) del artículo 3 del TUO de la LPAG, al respecto, debe tener en cuenta que la pretensión de nulidad que se ejerce contra una resolución administrativa no tiene la independencia para pretender ser un recurso independiente. La exigencia de extender el procedimiento administrativo hace que los recursos sean delimitados perfectamente en su número y en su ejercicio, de ahí que cuando un administrado considere que se ha dictado una resolución nula deba de hacerlo saber a la autoridad por medio de los recursos establecidos en la LPAG. Como tal, la nulidad puede ser el argumento suficiente para plantear una apelación o una revisión.

12. Que, así lo recoge el TUO de la LPAG en su artículo 11.2 cuando establece que "11.2 La nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dicto el acto. Si se tratara de un acto dictado por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad se declarara por resolución de la misma autoridad. La nulidad planteada por medio de un recurso de reconsideración o de apelación será conocida y declarada por la autoridad competente para resolverlo." (El subrayado es nuestro).

13. Que, ahora bien, el artículo 10 del referido texto normativo, establece las causales de nulidad, los denominados vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, estando lo señalado en su numeral segundo, "2. El defecto o la omisión de algunos requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14." (El subrayado es nuestro).

14. Que, en cuanto a la motivación², como requisito de validez del acto administrativo, corresponde al principio general: El deber de motivar las decisiones por parte de la Administración, buscando así garantizar la orientación de los actos administrativos, y cumplir un rol informador, porque de esta forma se exteriorizan las razones en cuya virtud de produce el acto administrativo, en tanto, corresponde a esta Dirección verificar la existencia de una correcta correspondencia entre la normativa citada, los hechos expuestos y la parte resolutive de "la Resolución".

Del procedimiento de venta directa y la zonificación de "el predio".

15. Que, mediante escrito presentado el 5 de junio de 2017 (S.I. N° 17831-2017), la Asociación Bio Huerto "Villa Miraflores", representada por su presidenta María Luz Acero Vargas, en adelante "la Asociación", solicita la venta directa de 1 309 001,65 m² ubicado en la margen izquierda de la vía de acceso al distrito de El Algarrobal – Sector de Pampa Inalámbrica (Nor – Oeste), provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11020008 del Registro de Predios de Ilo, con CUS N° 103388, en adelante "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de

² Artículo 3. Requisitos de validez de los actos administrativos:

(...) 4. Motivación.- El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme el ordenamiento jurídico.



Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento".

16. Que, al respecto, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", señala que "Los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa.". (El subrayado y el énfasis es nuestro).

17. Que, asimismo, el artículo 75.2° de "el Reglamento" establece que 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.

18. Que, a su vez, 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 (...)". (El énfasis es nuestro)

19. Que, por otro lado, 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, en adelante "la Directiva". Teniéndose en cuenta 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.

20. Que, "la administrada" señala que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario habría declarado improcedente el pedido de venta directa sin considerar que "el predio" recae en parte sobre la Zonificación RUr – Reserva Urbana Residencial (1 149 337,72 m² correspondiente al 87,80%), y el área restante en Zonificación ZRE – Zona de Reglamentación Especial (159 663,93 m² correspondiente al 12,20%), por tanto debería de haberseles solicitado modificar su petitoria sobre el área con zonificación de reserva urbana residencial, sobre la cual señalan han cumplido los requisitos establecidos por la Directiva N° 006-2014/SBN, respecto a la posesión del predio antes del 25 de noviembre de 2010 y que el destino es compatible con la zonificación.

21. Que, en este contexto, conviene verificar si la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario habría realizado una correcta evaluación del pedido de venta directa de "el predio" a efectos de motivar la declaración de improcedencia del pedido de venta directa contenida en "la Resolución".

22. Que, el numeral 5.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN, prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal solo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. En





RESOLUCIÓN N° 017-2018/SBN-DGPE

ese sentido, corresponde la calificación de: **i)** la titularidad del predio materia de venta directa de propiedad del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, **ii)** la libre disponibilidad de "el predio"; y **iii)** cumplimiento de los requisitos formales de la causal invocada de conformidad con "la Directiva N° 006-2014/SBN".

23. Que, respecto al punto **i) y ii)**, de la revisión de actuados se tiene que "el predio" forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 11020008 del Registro de Predios de Ilo a favor del Estado presentado por esta Superintendencia, encontrándose así dentro de los supuestos planteados.

24. Que, en tal sentido, el inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento" establece que por excepción podrá procederse a la venta directa de bienes de dominio privado a favor de particulares solo en los siguientes casos: 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 encuentre 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 siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

25. Que, por tanto, se advierte que no solo basta acreditar la posesión sino que esta deba ser compatible con la zonificación vigente, por lo que resulta relevante verificar el cumplimiento del requisito de compatibilidad de la zonificación vigente con el destino, uso o fin otorgado a "el predio".

26. Que, respecto a esta última cuestión, de la revisión de actuados, a folios 39 y siguientes, se tiene el Informe de Brigada N° 833-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de julio de 2017, donde se determinó lo siguiente:

"(...)

IV.- CONCLUSIONES:

- 4.1 Se ha verificado que "el predio" de 1 309 001,65 m², objeto de venta directa por la causal c) forma parte del predio de mayor extensión (3 901 916,81 m²) denominado **Área Reamente A-1**, inscrito a favor de **El Estado** representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, inscrito en la Partida N° **11020008** del Registro de la Propiedad Inmueble, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, Oficina Registral de Ilo, identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° **103388**.
- 4.2 "El predio", se superpone, parcialmente con un área aproximada de 866 220,16 m² (representa el 66,17%) en la jurisdicción del **distrito El Algarrobal** y el área restante de 442 781,49 m² (representa el 33,83%) en la jurisdicción del **distrito de Ilo**.
- 4.3 "El predio", se ve afectado por la red vial EMP. MO-539 - BIHOBUERTO - EMP. R1



(PAMPA INALÁMBRICA) código de Ruta: R05, en una longitud aproximada de 0.88km.

- 4.4 "El predio", se superpone totalmente en ámbito de la S.I N° 02424-2016 (Memorando 00224-2016/SBN-PP), que corresponde a una denuncia por delito de usurpación contra "la Asociación", relacionado a la S.I N° 14053-2015.
- 4.5 "El predio" no se ve afectado por derechos mineros, Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, ni comunidades campesinas, ni con predios que han sido incorporados al Portafolio Inmobiliario, ni propuestos para subasta, y no está considerado como Zona de Reserva Turística, solo se superpone en el ámbito de influencia del Proyecto Especial Pasto Grande.
- 4.6 "El predio" se superpone parcialmente con un área 1 149 337,72 m² (87,80%) en Zonificación **RUR- Reserva Urbana Residencial** y el área restante de 159 663,93 m² (12,20%) en zonificación **ZRE-Zona de Reglamentación Especial**, los mismos que no presentan compatibilidad con los usos señalados en el Índice de Usos dado que requieren estudios y normas especiales limitantes para el establecimiento de cierto tipo de Usos y están sujetos a un régimen especial que prohíbe terminantemente cualquier aplicación que afecte la naturaleza del suelo y dificulte el destino previsto a las funciones inherentes a la reserva.
- 4.7 "El predio", según su jurisdicción, se superpone; parcialmente con un área 866 220,16 m² (66,17%), en Zonificación **RUR- Reserva Urbana Residencial**, en la Jurisdicción del **distrito El Algarrobal**, parcialmente con un área de 283 117,56 m² (21,63%) en Zonificación **RUR- Reserva Urbana Residencial**, en la Jurisdicción del **distrito de Ilo**, y el área restante de 159 663,93 m² (12,20%) en zonificación **ZRE-Zona de Reglamentación Especial**, de la Jurisdicción del **distrito de Ilo**.
- 4.8 Revisado las copias del Oficio N° 479-2014-COFOPRI/OZMOQ del 03.09.2014 y Carta N° 045-2010-DRA.MOQ/023-OAJ del 09.11.2010, éstas no están referidas a "el predio, en tanto que no indican su área, colindancias y perímetro.
- 4.9 Se ha verificado que el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos, CIRA N° 2012-500/MC presenta inconsistencias técnicas en cuanto a las áreas indicadas, coordenadas (UTM WGS 84), además de estar referido a dos predios (Parcela A, y B), y no a "el predio". No obstante, no se cuenta con información gráfica digital **de la zona Arqueológica Chiribaya Alta**, motivo por el cual se sugiere de ser necesario realizar la consulta respectiva con el área solicitada de "el predio" y la ubicación según el cuadro de coordenadas presentadas, para determinar si éste colinda o se superpone con dicha zona Arqueológica.
- 4.10 Se visualiza en la Imagen Satelital de fecha 06.03.2016 que corresponde al departamento de Moquegua y que se encuentra identificado con el código: **DS_SPOT6_201603061428420_PS1_FR1_FR1_FR1_W071S18_01790_PS** solicitado ante el CONIDA (Comisión de Investigación y Desarrollo Aeroespacial) mediante Oficio N° 5147-2016 de fecha 02/12/2016, que "el predio" por el lado Sur, está siendo ocupado en forma parcial (que representa el 45 % del área total solicitada) por viviendas dispersas, algunos delimitados con trazos de cal, cercos, quienes colindan con propiedad de "la Asociación", existen trazos de caminos.

Se determina que los documentos adjuntados (copias) hacen referencia al predio de 234 701,45 m² adjudicado a su favor mediante el expediente N° 000207-95, asimismo, el acta de Inspección Ocular de fecha 20.10.2010, ha sido realizado por la Oficina Agraria de Ilo, al predio de 145.9954 Has, del cual no se tiene certeza que forme parte de "el predio".

27. Que, por consiguiente, si bien "la administrada" no habría cumplido con presentar el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente con la finalidad de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, de "la Resolución" se advierte que en virtud del Principio de Impulso de Oficio, Principio de Celeridad y Principio de Eficacia³, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, ha valorado la Ordenanza

³ **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:

1.3. **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.

1.9. **Principio de celeridad.**- Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las



RESOLUCIÓN N° 017-2018/SBN-DGPE

Municipal N° 187-2002-MPI de fecha 30 de diciembre de 2002 obrante en el Portal Web de la Municipalidad Provincial de Ilo (jurisdicción al cual pertenece el área peticionada vigente a la fecha) y obrante además en esta Superintendencia, del cual se concluye que "el predio" presentados tipos de zonificación: Parcialmente con Zonificación RUR-Reserva Residencial Urbana (en un área de 1 149 337,72 m² (87,80%)) y el área restante con Zonificación ZRE – Zona de Reglamentación Especial (en 159 663,93 m² (12,20%)).

28. Que, asimismo, es menester señalar que el Plan Director de la Ciudad de Ilo, define a las zonificaciones:

- **RUR- Reserva Urbana Residencial.** *"Son las tierras sujetas a régimen especial mientras se concreta el destino que proponga el Plan Director de la Ciudad de Ilo 2002 – 2010, o se ejecutan las obras previas de acondicionamiento físico-ambiental y/o seguridad física ante desastres para poder utilizarlas de acuerdo al Plan. El régimen especial prohíbe terminantemente cualquier aplicación que afecte la naturaleza del suelo y dificulte el destino previsto a las funciones inherentes a la reserva.*
- **Zonas de Reglamentación Especial**
Se aplica a las zonas de la ciudad que presentan diversos tipos de Uso de Suelo pero que por encontrarse en la zona colindante a la posible falla geológica por el sismo del 23 de Junio, requieren de estudios y normas especiales limitantes para el establecimiento de cierto tipo de Usos.

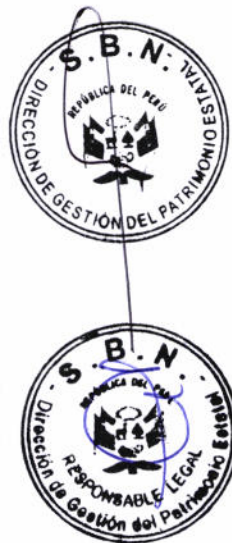
29. Que, en ese sentido, estando a las conclusiones arribadas en el Informe de Brigada N° 883-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de julio de 2017 y los considerandos de "la Resolución", esta Dirección verifica la correcta evaluación de la petición de Venta Directa así como la debida motivación respecto al cumplimiento de los requisitos para la procedencia del pedido de Venta Directa, ultimando que el destino asignado a "el predio" solicitado, esto es de **Casa - Huerta** no resulta compatible con las Zonificaciones: RUR-Reserva urbana Residencial y ZRE- Zona de Reglamentación Especial, por lo que, al no haberse cumplido con los requisitos mínimos establecidos en la Directiva N° 006-2014/SBN, resulta procedente desestimar el presente recurso.

30. Que, como segundo argumento, "la administrada" señala que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario al advertir que su solicitud recaía sobre un porcentaje destinado a Zona de Reglamentación Especial, debería de haberles oficiado para que modifique su petitoria, únicamente sobre el área remanente.

autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.

1.10. Principio de eficacia.- Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.

En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio.



31. Que, al respecto y aunado a los párrafos precedentes, la totalidad del predio se encuentra afecta a una zonificación incompatible (RUR-Reserva Urbana Residencial y ZRE- Zona de Reglamentación Especial) con la finalidad para la cual "la administrada" solicita, estando que la misma interpreta que la Zonificación RUR-Reserva urbana Residencial resulta compatible con la finalidad señalada: casa – huerta, advirtiéndose del décimo tercer y décimo cuarto considerando de "la Resolución", se logra advertir que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario ha emitido pronunciamiento respecto de la calificación, señalando: *"la Asociación" viene destinando "el predio" para los fines de casa - huerta, evidenciándose que el uso para cual lo destina es incompatible con la Zonificación, en la cual se prohíbe terminantemente cualquier aplicación que afecte la naturaleza del suelo y dificulte el destino previsto a las funciones inherentes a la reserva; razón por la cual la solicitud deviene en improcedente al haberse determinado que no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"*, por lo que, verificándose la calificación, evaluación y debida motivación en observancia de "la Ley", "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN", respecto al procedimiento de Venta Directa, conviene declarar insubsistente el argumento invocado.

32. Que, de ahí el artículo 6.5 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", en su cuarto párrafo establece **"Si la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa invocada o el predio no es de libre disponibilidad, la unidad orgánica competente de la entidad declara la improcedencia de la solicitud y dará por concluido el procedimiento, notificando dicha decisión al solicitante."**

33. En consecuencia, corresponde ratificar los fundamentos de "la Resolución" impugnada, debiendo declararse infundado el recurso de apelación presentado, y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN BIO HUERTO "VILLA MIRAFLORES"**, debidamente representada por doña María Luz Acero Vargas contra la Resolución N° 727-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de noviembre de 2017, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



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