



RESOLUCIÓN N° 176-2016/SBN-DGPE-SDDI



8. Que, “el administrado” presenta como nueva prueba el oficio N° 621-2015-SGPUC-GDU/MDA con lo cual pretende que esta Subdirección admita a trámite su petitorio de venta directa. Sin embargo, de la revisión de la nueva prueba (fojas 63) se advierte de su contenido que “realizada la inspección al terreno materia de evaluación (...), **cuyo trámite de Cambio Específico de Zonificación está actualmente en evaluación en la Municipalidad de Ate**”¹; es decir, que solo demuestra la existencia de un procedimiento en trámite y no del cambio de zonificación, razón por la cual no es un documento idóneo para reconsiderar “la Resolución”. Sin perjuicio de ello, “el administrado” ha planteado otros argumentos de reconsideración, sobre los cuales nos pronunciamos a continuación:

8.1. Respecto al primer argumento

Al respecto, siendo que la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, exige que el uso sea compatible con la zonificación, es que de conformidad con el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014, el solicitante debe presentar:

- Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente², a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida.

Si bien “el administrado” – según dice - viene ejerciendo la posesión consolidada de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; sin embargo, su supuesta posesión sería para “culto religioso”, que no es compatible con la zonificación vigente (Zona de Protección y Tratamiento Paisajista), en mérito de lo expuesto en el numeral 4.3) del Informe de Brigada N° 812-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2015.

8.2. Respecto al segundo argumento

Al respecto, es menester precisar lo señalado en el numeral 5.3 del artículo V de la Directiva N° 006-2014/SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, donde señala:

- *Salvo que exista mandato judicial expreso que suspenda o prohíba la venta, la existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales*

¹ El subrayado y la negrita son nuestros.

² Ley N° 29090 “Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones”:

- El certificado de zonificación y vías es el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, (...).
- El certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios es el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, (...).



que afecten a predios estatales, así como la posesión que pueda existir sobre éstos, no limitan su libre disposición.
(...)"

En ese sentido, de lo expuesto en el numeral 4.2 del informe de brigada N° 812-2015/SBN-DGPE-SDDI del 21 de mayo de 2015, donde establece lo siguiente:

4.2. Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de solicitudes de ingreso, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone con las siguientes solicitudes de ingreso: 13407-2011, 01581-2012 y 11648-2012.

En ese sentido, del informe glosado en el noveno considerando de "la Resolución", sólo se ha procedido a hacer de su conocimiento la existencia de las solicitudes de ingreso, sin que ello en el presente caso, sea impedimento para continuar con la tramitación del procedimiento.

8.3. Respetto al tercer argumento

Al respecto, según lo señalado en los artículos 73° y 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece lo siguiente:

- **ARTÍCULO 73.- MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL**

(...)

Dentro del marco de las competencias y funciones específicas establecidas en la presente Ley, el rol de las municipalidades provinciales comprende:

a) Planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial.

Las municipalidades provinciales son responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente al ámbito de su provincia, recogiendo las prioridades propuestas en los procesos de planeación de desarrollo local de carácter distrital.

(...)

Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

1. Organización del espacio físico – uso del suelo.

1.1. Zonificación.

- **ARTÍCULO 79.- ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO**

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

1. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales:

(...)

1.2. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.

Asimismo, el artículo 12° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, señala lo siguiente:

- **Artículo 12.- Entidades Responsables de la Formulación, Aprobación y Ejecución de Acciones del Plan de Desarrollo Urbano**





RESOLUCIÓN N° 176-2016/SBN-DGPE-SDDI

Corresponde a las Municipalidades Provinciales la formulación, aprobación y ejecución de las acciones del Plan de Desarrollo Urbano. Las Municipalidades Distritales elaboran el Plan Urbano Distrital y ejercen el control del cumplimiento del Plan de Desarrollo Urbano, dentro de su jurisdicción. Las Municipalidades Provinciales ejercen este control en el ámbito del Cercado. La sociedad civil participa en todo el proceso de acuerdo a los mecanismos señalados en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y la Ley N° 26300, Ley de los Derechos de Participación y Control Ciudadanos.



Que, en atención a lo señalado anteriormente, se debe tener en cuenta que las Municipalidades Provinciales se encargan de la formulación, aprobación y ejecución de las acciones del Plan de Desarrollo Urbano, el mismo que establece la zonificación de usos del suelo urbano y de su área circundante; en ese orden de ideas, es preciso indicar que la Municipalidad Distrital de Ate no es el órgano competente para modificar las zonificaciones, tal y como "el administrado" pretende demostrar mediante la presentación del oficio N° 621-2015-SGPUC-GDU/MDA expedido por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ate del 01 de julio de 2015.

8.4. Respeto al cuarto argumento

Al respecto, lo peticionado por SEDAPAL corresponde a un procedimiento de oficio denominado Primera Inscripción de Dominio, que concluyó mediante la expedición de la Resolución N° 081-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de marzo de 2011, disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia y su posterior inscripción en el Registro de Predios de Lima.

En ese sentido, el escrito de SEDAPAL sólo promovió la inscripción en el Registro de Predios de Lima la propiedad en favor del Estado, más no así, se dispuso en favor de dicha Empresa.

En el caso concreto, no se promovió una primera inscripción de dominio sino una venta directa que se rige por otras disposiciones y que no tiene como finalidad inscribir "el predio" a favor del Estado, sino que este lo disponga (venta) en favor de un tercero. Siendo así, es evidente que se trata de un procedimiento distinto y por tanto no se puede alegar una vulneración al principio de imparcialidad.

9. Que, en relación a lo señalado en el argumento descrito en el numeral 8.3 del octavo considerando de la presente Resolución, debemos precisar que las Municipalidades Provinciales se encargan de la formulación, aprobación y ejecución de las acciones del Plan de Desarrollo Urbano, el mismo que establece la zonificación de usos del suelo urbano y de su área circundante, en ese orden de ideas, es preciso indicar que la Municipalidad Distrital de Ate no es el órgano competente para modificar las zonificaciones, tal y como "el administrado" pretende demostrar mediante la presentación del oficio N° 621-2015-SGPUC-GDU/MDA expedido por la Sub



Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ate del 01 de julio de 2015, por lo que no es razón suficiente para reconsiderar la resolución recurrida, debiendo declararse infundado el citado recurso.

10. Que, por otro lado, "el administrado" solicita a esta Subdirección se disponga una ampliación de plazo a fin de presentar el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios actualizado. Al respecto, si bien "el administrado solicita la ampliación antes del vencimiento de la presentación de "el Recurso", dicha solicitud no presenta una razón justificada para el otorgamiento de la misma, según lo dispuesto en el numeral 6.3) del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 198-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN EVANGÉLICA MISIONERA BELÉN DEL PERÚ**, representada por **WALTER ANAYA GONZALES**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 003-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2016, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

5.2.1.16




ABOG. Carlos Regategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



RESOLUCIÓN N° 176-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de marzo de 2016.

VISTO:



El recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN EVANGÉLICA MISIONERA BELÉN DEL PERÚ**, representada por su representante legal **WALTER ANAYA GONZALES**, contra la Resolución N° 003-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2016, recaída en el Expediente N° 224-2015/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA** del área de 5 268,66 m², ubicado a la altura del Km.12.80 en la Av. Nicolás Ayllón (Carretera Central), en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° 13354591 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral N° IX, sin CUS, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), 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, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante Ley 27444) establece que: "*El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (...)*". Asimismo, prescribe que el término



de dicho recurso es de quince (15) días perentorios, el cual deberá ser concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444. Por su parte, el numeral 16 del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.

4. Que, de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente, el recurso de reconsideración deberá sustentarse en una nueva prueba y deberá ser presentado en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, al cual se le debe adicionar el término de la distancia (1 día hábil) los cuales deberán ser contabilizados desde al día siguiente de realizado la notificación del acto administrativo; requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración.

5. Que, mediante escrito presentado el 10 de febrero de 2016 (S.I. N° 03129-2016), la **ASOCIACIÓN EVANGÉLICA MISIONERA BELÉN DEL PERÚ**, representada por su representante legal **WALTER ANAYA GONZALES**, (en adelante “el administrado”), interpone recurso de reconsideración (en adelante “el Recurso”) (fojas 51), a través del cual solicita la impugnación de la Resolución N° 003-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2016 (en adelante “la Resolución”), con la finalidad de que esta Subdirección la reconsidere y admita a trámite su solicitud de compraventa directa por los fundamentos siguientes:

5.1 Señala que, “el administrado” viene ejerciendo la posesión desde antes de la emisión de la Constancia de Posesión N° 007-2003 expedida por la Municipalidad Distrital de Ate requisito que se ha cumplido con la presentación del mismo mediante la solicitud de ingreso N° 06268-2015, sustentando dicho argumento según lo dispuesto en los artículos 896° y 912° del Código Civil;

5.2 Respecto a las solicitudes de ingreso N° 13407-2011, 01581 y 11648-2012, señala “el administrado” que las mismas solo están a nivel de etapa postulatoria, no teniendo mayor asidero legal para reclamar algún derecho;

5.3 Alega que, a través del oficio N° 621-2015-SGPUC-GDU/MDA expedido por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ate, acredita la viabilidad técnica del procedimiento de cambio de uso; y,

5.4 Finalmente señala que SEDAPAL efectuó el mismo procedimiento ante esta Superintendencia sobre la misma área que ellos ostentan la posesión, teniendo el mismo tipo de zonificación, adjudicándoseles el predio para la realización de sus actividades, siendo este pronunciamiento contrario al Principio de Imparcialidad.

6. Que, de la revisión del recurso de reconsideración, se advierte que “el administrado” cumplió en interponerlo dentro del plazo de ley (fojas 51) y adjuntó además el requisito de nueva prueba (fojas 63). Por lo tanto ha cumplido con los artículos 207° y 208° de la “Ley N° 27444”, por lo que corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por los argumentos glosados en su recurso.

7. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de la “Resolución” declaró improcedente la solicitud presentada por “el administrado”, en la medida que “el predio” se encuentra totalmente en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), aprobada por la Ordenanza N° 620-MML, derogada por la Ordenanza N° 1862, complementada por la Ordenanza N° 1099-MML, la cual establece que se encuentra **prohibida la ocupación** de las áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP); asimismo, señala que en estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física (fojas 41).

