



RESOLUCIÓN N° 552-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de setiembre de 2017

VISTO:



El recurso de reconsideración presentado por **TEÓFILO LUCIO MAQUERA FLORES, YULI YOLANDA CCENCHO FLORES Y RODOLFO BRAVO RAMÍREZ**, contra la Resolución N° 333-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2017 (en adelante "la Resolución"), recaída en el expediente N° 994-2016/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, de un área de 15 471,17 m², ubicada en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11582962 del Registro de Predios la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con Registro CUS N° 39140, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante "SBN") en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), 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 N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 "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 (en adelante la "SDDI") 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 216° y 217° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS (en adelante "TUO de la 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.

4. Que, el procedimiento de venta directa fue iniciado por Teófilo Lucio Maquera Flores (fojas 1), sin embargo el presente recurso de reconsideración es suscrito por



Teófilo Lucio Maquera Flores, Yuli Yolanda Ccencho Flores y Rodolfo Bravo Ramírez (en adelante "los administrados") los cuales serán considerados como administrados en el presente procedimiento de conformidad con el numeral 2° del artículo 60° de "el TUO de la Ley 27444"¹, ya que de la documentación adjunta en su solicitud de venta directa se advierte que los tres son coposeedores de "el predio" (fojas 47).

5. Que, mediante recurso de reconsideración presentado el 26 de junio de 2017 (S.I N° 20421-2017) (foja 79), "los administrados" solicitan que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 333-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2017 (en adelante "la Resolución") (foja 73) sea revocado, conforme a los fundamentos siguientes:

- 5.1 Alega que, a fin de subsanar la superposición del área de 62.8 m² con el sitio arqueológico "Las Terrazas", ha reformulado el área materia de solicitud de "el predio" en base al certificado de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos emitido por el Ministerio de Cultura, excluyendo dicha área.
- 5.2 Señala que, en virtud del certificado de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos antes mencionado "el predio" no estaría calificado como Zona arqueológica; y,
- 5.3 Finalmente, señala que las declaraciones juradas, presentadas para acreditar la antigüedad de la posesión de "el predio", en las cuales consignó el uso de "el predio" como agrícola, están erradas, ya que el uso que se le viene dando a "el predio" es para vivienda.

6. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de "la Resolución", declaró improcedente la solicitud de venta directa por la causal c), en la medida que "el predio" cuenta con Zonificación OU (Otros Usos) encontrándose en "Área de Tratamiento Normativo IV", la cual solo permite el uso de "el predio" para "Zona Arqueológica" siendo sus usos compatibles para Instituciones Públicas y Zonas Arqueológicas, siendo esta incompatible con el uso que se le viene dando a "el predio", fines agrícola, por tanto dicha finalidad no sería compatible con la zonificación de "el predio", no cumpliendo con los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento". Asimismo, parte de "el predio" (62.8 m²) se superpone con el Sitio Arqueológico "Las Terrazas" declarada como Patrimonio Cultural de la Nación, razón por la cual no puede ser materia de venta directa, en tanto que constituye un bien de dominio público, intangible e imprescriptible.

7. Que, esta Subdirección procedió a calificar formalmente el presente recurso, en el marco de la norma citada en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiéndose que fue presentado dentro del plazo de quince (15) días perentorios, contados desde el día siguiente a la notificación de "la Resolución", la cual se realizó el 12 de junio de 2017, habiendo "los administrados" adjuntado como nueva prueba, los siguientes documentos: **i)** constancia de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos, emitido por el Ministerio de Cultura el 17 de febrero de 2017 (fojas 81); **ii)** plano sin nombre (fojas 82); **iii)** memoria descriptiva de un área de 14 872,2071 m², suscrita por el ingeniero civil Fredy Enciso Huamán en febrero de 2017 (fojas 83); **iv)** copia certificada de la declaración jurada de autoavalúo 2017 (HR y PU) del predio La Cruz, pagados el 15 de junio de 2017 (fojas 85 y 86); **v)** copia simple de la papeleta de infracción N° E2555702; y, **vi)** plano perimétrico- topográfico-ubicación de un área de 14 872.2071 m², suscrito por Fredy Enciso Huamán en febrero de 2017 (fojas 88), los cuales serán considerados como nueva prueba al no obrar en autos al momento de la emisión de "la Resolución".

¹ Artículo 60°.-

2.- Aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que puedan resultar afectados por la decisión a adoptarse.

RESOLUCIÓN N° 552-2017/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, en virtud de lo expuesto, el presente recurso cumple con las formalidades de ley, por lo que corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración, conforme se detalla a continuación:



8.1 Respecto del primer argumento:

En relación al argumento sobre la exclusión del área que se superpone sobre el Sitio Arqueológico "Las Terrazas", debemos señalar que como se indica en "la Resolución" se determinó la improcedencia de su solicitud no solo por dicha superposición sino por la incompatibilidad del uso que se le viene dando al predio según consta de las copias certificadas de las declaraciones juradas de impuesto predial.

8.2 Respecto al segundo argumento

"Los administrados" alegan que en virtud de la Constancia de Búsqueda de Antecedentes Catastrales Arqueológicos, emitido por el Ministerio de Cultura, "el predio" no estaría calificado como Zona Arqueológica, sin embargo como se desarrolla en el décimo quinto considerando de "la Resolución" la zonificación de "el predio" se determina en base al Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 242-2016-SGPUC-DGUGT-ML del 16 de noviembre de 2016 (adjuntado por los propios administrados), emitido por la Municipalidad Distrital de Lurín, entidad competente para pronunciarse con respecto a la zonificación de "el predio" (fojas 18), por tanto en virtud del mencionado certificado "el predio" cuenta con la Zonificación OU (Otros Usos) encontrándose en "Área de Tratamiento Normativo IV", la cual solo permite el uso de "el predio" para "Zona Arqueológica" siendo sus usos compatibles para Instituciones Públicas y Zonas Arqueológicas; lo cual resulta incompatible con el uso actual de "el predio".

8.3 Respecto al tercer argumento

Finalmente, "los administrados" señalan que en las declaraciones juradas de autoavalúo, presentadas en la solicitud de venta directa, se consignó erróneamente el uso de "el predio" como agrícola, y a efectos de poder rectificar dichos documentos presenta nuevas declaraciones juradas de autoavalúo las cuales fueron emitidas el 15 de junio de 2017, descritas en el séptimo considerando de la presente resolución, sin embargo dichos documentos no desvirtúan las declaraciones juradas de autoavalúo ya presentadas ante la Municipalidad Distrital de Lurín, las cuales fueron evaluadas para la emisión de "la Resolución". Por otro lado, "los administrados" señalan que el uso que se le viene dando a "el predio" es para vivienda, para lo cual adjuntan las declaraciones juradas antes mencionadas, sin embargo, como ya se indicó en el sexto considerando de la presente resolución, se declaró la improcedencia de su solicitud en virtud de que solo se permite el uso de "el predio" para "Zona Arqueológica" siendo sus usos compatibles para Instituciones Públicas y Zonas Arqueológicas, por tanto el uso de vivienda tampoco resulta compatible con la zonificación de "el predio".



9. Respeto a la nueva prueba

De acuerdo a lo señalado en el tercer considerando de la presente resolución, el recurso de reconsideración deberá sustentarse necesariamente en nueva prueba, la que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia, la cual deberá justificar la revisión del procedimiento y la modificación de la decisión emitida.

En el caso concreto, "los administrados" con la presentación de la constancia de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos y la copia certificada de la declaración jurada de autoavaloúo 2017 (HR y PU), pretenden acreditar que "el predio" no se encontraría en zonificación arqueológica y que -según señalan- el uso de vivienda que le vienen dando a "el predio" sería compatible con la zonificación. Sin embargo, como ya se ha indicado tanto en "la Resolución" como en los numerales 8.2 y 8.3 de la presente resolución, la solicitud devino en improcedente, entre otros, por cuanto en "el predio" solo se permite el uso para "Zona Arqueológica" siendo sus usos compatibles para Instituciones Públicas y Zonas Arqueológicas, por lo que la aludida documentación no constituye prueba idónea que permita modificar lo sustentado en "la Resolución".

Asimismo, cabe agregar que respecto a la copia simple de la papeleta de infracción N° E2555702, presentada, no modifica lo resuelto en tanto que dicho documento solo refiere a una infracción de tránsito cometida por Teofilo Maquera Flores, constituyendo una prueba impertinente ya que no tiene relación con el presente procedimiento.

Finalmente, con relación a la documentación técnica (memoria descriptiva, plano perimétrico- topográfico-ubicación), adjuntada al presente recurso, se advierte que en las mismas se desarrolla un área de 14 872.2071 m², la cual es distinta al área solicitada 15 471,17 m² "el predio", al respecto, debemos indicar que no corresponde a la finalidad del recurso de reconsideración la presentación de documentos que no se ofreció en su oportunidad y/o la modificación de lo solicitado en consecuencia, la aludida documentación no constituye prueba idónea que amerite modificar lo resuelto en "la Resolución".

10. Que, en atención a lo expuesto, los argumentos que sustentan el recurso de reconsideración presentado por "los administrados", no han logrado desvirtuar los fundamentos que sustentan la resolución impugnada, por tanto corresponde declarar infundado el presente recurso de reconsideración.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; Informe de Brigada N° 1134-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 0670-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por la **TEÓFILO LUCIO MAQUERA FLORES, YULI YOLANDA CCENCHO FLORES Y RODOLFO BRAVO RAMÍREZ** contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 333-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2017, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.15.2.1.16




ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES