

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

0174-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de marzo de 2016

VISTO:

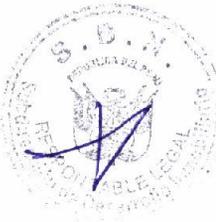
El recurso de reconsideración presentado por **JUANA ARTEMIA VASQUEZ REYES**, contra la Resolución N° 0834-2015/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2015 recaída en el Expediente N° 348-2015/SBNSDDI que declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** de un predio de 47,21 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la manzana 34 del lote 3 de la urbanización Miguel Grau Ex Piñonate, distrito de San Martín Porras, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P01244680 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro SINABIP N° 16703 y del Libro de Lima y CUS N° 40936, adelante "el predio" (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 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, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ. 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, mediante recurso de reconsideración presentado el 30 de diciembre de 2015, en adelante el "Recurso" (S.I. N° 30701-2015) **JUANA ARTEMIA VASQUEZ REYES** (en adelante "la administrada") solicita se deje sin efecto la Resolución N° 0834-2015/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2015 (en adelante la "Resolución") debido a que ha reunido todas las condiciones en su solicitud de **VENTA DIRECTA** de "el predio" por los fundamentos siguientes:

4.1 Manifiesta que la "Resolución" es excesiva toda vez que la solicitud de venta directa es parte del lote de terreno, teniendo la posesión permanente de "el predio" en el cual existe una edificación de material noble.

4.2 Señala, que en el año 1978 "el predio" (el cual forma parte del área total de 159.3 m²) pertenecía al señor Justo Saavedra Carocancha quien lo alquiló existiendo una construcción pecaría de adobe, techo calamina y la otra parte de mayor extensión a otra tercera persona.

4.3 Solicita, que la evaluación del lote normativo (90.00 m²) sea realizada por un responsable legal, debido a que la Ordenanza N° 1015-MML son acuerdos limitativos debiendo aplicarse la Ley de Jerarquía del Rango Constitucional

5. 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.

6. Que, a través del "Recurso" presentado "la administrada" señala como nueva prueba: copia simple del contrato de alquiler suscrito el 4 de abril de 1978.

7. Que, en ese sentido teniendo en cuenta los argumentos dados por "la administrada" y la nueva prueba aportada, corresponde a esta Subdirección resolver el recurso de reconsideración interpuesto.

8. Que, respecto al primer y segundo argumento es pertinente indicar que en la "Resolución" no se ha evaluado la documentación presentada por "la administrada" en cuanto al tiempo de posesión de "el predio", dado que, en la evaluación técnica se determinó que este era incompatible con lote mínimo normativo que establece en Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma TH.010, artículo 9.

9. Que, respecto al tercer argumento teniendo en cuenta lo señalado por "la administrada" esta Subdirección a través de los Oficios N° 235 y 236-2016/SBN-DGPE-SDDI ambos del 4 de febrero de 2016 a la Municipalidad Metropolitana de Lima y a la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres respectivamente indique si "el predio" es menor al lote normativo mínimo indicado en la Ordenanza N° 1015-MML. Cabe señalar que dicha situación fue puesta en conocimiento de "la administrada" a través del Oficio N° 243-2016/SBN-DGPE-SDDI recepcionado el 11 de febrero de 2016.

10. Que, mediante Oficio N° 0047-2016-SGOP-GDU/MDSMP del 15 de febrero de 2016 la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres da respuesta a lo solicitado con el Oficio N° 236-2016/SBN-DGPE-SDDI indicando que "el predio" tiene zonificación: Zona Residencial de Media Densidad – RDM, **área mínima del lote normativo es de 90,00 m²**, frente mínimo 6 ml., altura máxima de edificación 3 pisos, área libre mínima 30% y un estacionamiento, esto de conformidad con la Ordenanza N° 1015-2007-MML publicada en el Diario Oficial El Peruano del 14 de mayo de 2007.

11. Que, en ese sentido ha quedado confirmado lo señalado en el considerando séptimo de la "Resolución" en que "el predio" tiene zonificación: Zona Residencial de Media Densidad – RDM en la que se permite el uso mixto residencial o comercial, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza N° 1015-MML; sin embargo, el área solicitada en venta (47.21 m²) no es compatible con el Lote Mínimo Normativo que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma TH.010, artículo 9°, que establece que el área mínima del Lote Normativo es de **90 m²**.



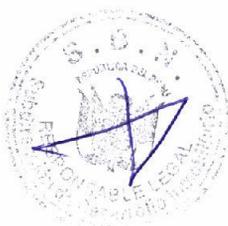
**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

0174-2016/SBN-DGPE-SDDI



12. Que, por otro lado respecto a la nueva prueba presentada por “la administrada” esta no desvirtúa lo resuelto en “la Resolución” ya que se trata de un contrato de arrendamiento suscrito el 4 de abril de 1978.

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, y el Informe Técnico Legal N° 0197-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2016.

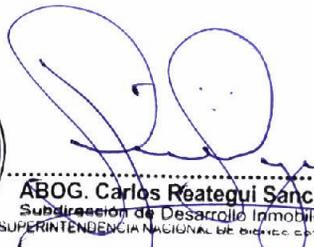
SE RESUELVE:



Artículo 1°. Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por **JUANA ARTEMIA VASQUEZ REYES**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0834-2015/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2015, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.




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