

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 307-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de mayo de 2017

VISTO:



El recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN LOS FRUTALES DEL PALOMAR**, representada por su presidente **LOLO FRANCISCO AMBROSIO JESÚS** contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 204-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2017, recaído en el expediente N° 078-2017/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de venta directa respecto de un predio de 23 876,25 m², ubicado a la altura del KM. 16 de la Av. 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 Zona Registral N° IX Sede Lima, signado con CUS N° 79814, 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 N° 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. 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 12 de abril de 2017 (S.I. N° 11575-2017) (fojas 67) la **ASOCIACIÓN LOS FRUTALES DEL PALOMAR**, representada por su presidente Lolo Francisco Ambrosio Jesús (en adelante “el administrado”), solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 204-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2017 (en adelante “la Resolución”) sea revocado, conforme a los fundamentos siguientes:

4.1 Refiere, que en el décimo séptimo considerando de “la Resolución”, esta Subdirección aseveró que ha quedado demostrado que viene destinando “el predio” para los fines de vivienda; sin embargo, señala que éste se encuentra libre de edificaciones, tal como lo indicó en su escrito del 14 de marzo de 2017, en la medida que tiene pleno conocimiento que la zonificación consignada es PTP, la cual, según la Ordenanza N° 1099-2007-MML el uso normativo es el de conservación del paisaje natural, miradores, caminos, tratamiento con vegetación, forestación. Asimismo, indica que parte de “el predio” cuenta con zonificación ZHR - Zona de Habilitación Recreacional, siendo su uso normativo viviendas tipo club de baja densidad con áreas de servicios comunes complementadas con instalaciones de club, vivienda temporal o vacacional, etc., y sus especificaciones normativas establecen para vivienda densidad 25 Viv/há, área ocupada por vivienda 40%;



4.2 Alega, que teniendo en conocimiento que la zonificación asignada a “el predio”, no podía haber realizado construcciones destinadas a vivienda, pese a que - según indica- ejerce posesión en éste desde el año 1987, conforme lo acredita con las constancias de posesión emitidas por el Presidente del Consejo Ejecutivo de la Comunidad Autogestionaria de Huaycán el 18 de enero de 1998 y 2 de julio de 1999; la Resolución N° 0029-CEC-CUAH-2000 emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 13 de julio de 2000, según la cual, reconoce que viene destinando “el predio” para los fines ecológicos, crianza de animales menores, restaurantes, zona turísticas y otros de acuerdo a sus estatutos internos; y, el Certificado de vías N° 376-2004-MML-DMDU-OPDM, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 28 de setiembre de 2004, según el cual “el predio” cuenta con zonificación ZEHR, Zona Especial de Habilitación Restringida HRA vivienda taller aprobada por Ordenanza N° 157-MML; y,



4.3 Finalmente, agrega que las actividades que viene ejecutando en “el predio” están orientadas a la forestación y crianza de aves menores, tal como lo acredita con la carta remitida a la Comisaria de la comandancia de Huaycán el 22 de mayo de 2003, así como con el certificado de adopción de plantas emitido por la Agencia Municipal de Huaycán según el cual consta que recibieron 105 plantas y las fotografías del 9 de abril de 2017, en las cuales se puede advertir instalaciones de riego por goteo, pozos de aguas, reservorios.

5. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través “la Resolución” (fojas 62 al 64) declaró improcedente la solicitud presentada por “el administrado”, en la medida que viene destinando “el predio” para los fines de vivienda, evidenciándose que el uso para el cual lo destina es incompatible con la zonificación vigente, Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP).

6. Que, en relación a los requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración, de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, éste deberá ser interpuesto ante la misma autoridad que dictó el acto administrativo que es materia de impugnación en el plazo



RESOLUCIÓN N° 307-2017/SBN-DGPE-SDDI

perentorio de quince (15) días hábiles, sustentarse en una nueva prueba; debiendo contener además los requisitos establecidos en el artículo 113 de la Ley N° 27444 concordado con el artículo N° 129 de la aludida ley¹, entre los que se encuentra la expresión concreta de lo pedido, los fundamentos de hecho que lo apoye y, cuando sea posible, los de derecho.

7. Que, en el caso en concreto y en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, se advierte que el presente recurso ha sido presentado dentro del plazo legal, con indicación concreta de lo pedido, adjuntando como nueva prueba la documentación siguiente: **i)** copia simple de la constancia de posesión emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán del 18 de enero de 1998 (fojas 71); **ii)** copia simple de la constancia de posesión emitida por el Presidente del Consejo Ejecutivo de la Comunidad Autogestionaria de Huaycán del 2 de julio de 1999 (fojas 72); **iii)** copia simple de la Resolución N° 0029-CEC-CUAH-2000, emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán del 13 de julio de 2000; **iv)** certificado de zonificación y vías N° 376 -2004-MML-DMDU –OPDM emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima del 28 de setiembre de 2004 (fojas 74); **v)** escrito dirigido a la Comisaria de la comandancia de Huaycán del 22 de mayo de 2003 (fojas 75); **vi)** certificado de adopción de plantas emitido por la Agencia Municipal de Huaycán del 18 de mayo de 2007 (fojas 76); y, **vii)** ocho fotografías (fojas 77, 78 y 79); documentos que no han sido valorados con anterioridad y además tienen como finalidad sustentar el presente recurso.

8. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde admitir a trámite el presente recurso debiendo para ello esta Subdirección absolver los argumentos glosados en el cuarto considerando de la presente resolución conforme se detalla a continuación:

8.1 Respecto al primer y segundo argumento de “el administrado”

“El administrado” alega que “el predio” se encuentra libre de edificaciones, por cuanto, tiene conocimiento que la zonificación las proscriben. Sin embargo, tal como se indicó en el décimo cuarto considerando de “la Resolución”, se desprende, de la documentación que presentó, tales como el escrito presentado el 26 de enero de 2017 (S.I. 02622-2017) (fojas 1) y la memoria descriptiva (fojas 22) que sus fines son los de vivienda social; y de la Ficha Técnica N° 0246-2012/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de setiembre de 2012, elaborada por una de las Subdirecciones de esta Superintendencia (Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal), la existencia de edificaciones precarias; de lo que se colige que lo viene destinando para los fines de vivienda.

¹ Artículo 129.- Ratificación de firma y del contenido del escrito

129.1 En caso de duda sobre la autenticidad de la firma del administrado o falta de claridad sobre los extremos de su petición, como primera actuación, la autoridad puede notificarlo para que dentro de un plazo prudencial ratifique la firma o aclare el contenido del escrito, sin perjuicio de la continuación del procedimiento.

Ahora bien, a través del presente recurso y con la finalidad de acreditar que viene ejerciendo posesión “el predio” desde 1987 y que no lo viene destinando para vivienda sino para los fines ecológicos, crianza de animales menores, restaurantes, zona turísticas y otros, de acuerdo a sus estatutos internos, presenta las constancias de posesión emitidas por el Presidente del Consejo Ejecutivo de la Comunidad Autogestionaria de Huaycán el 18 de enero de 1998 y 2 de julio de 1999 (fojas 71 y 72) y la Resolución N° 0029-CEC-CUAH-2000 emitida por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Huaycán el 13 de julio de 2000, de las cuales se advierte que constituyen documentos privados que corresponden a la Asociación de Trabajadores San Juan El Granjerito Zona A Alto de Huaycan y no a “el administrado”, motivo por el cual no logra desvirtuar que no viene destinado “el predio” para los fines de vivienda.



Respecto, a lo manifestado a que “el predio” también recae sobre zona de habilitación recreacional (ZHR) para lo cual adjunta al presente recurso el Certificado de Zonificación y Vías N° 376-2004-MML-DMDU-OPDM emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 28 de setiembre de 2004 (fojas 74) debemos manifestar que el aludido certificado no se encuentra vigente², difiriendo además con el área de “el predio”, razón la cual no logra desvirtuar lo argumentado por esta Subdirección en el décimo quinto y décimo sexto considerando de “la Resolución”.

8.2 Respecto al tercer argumento de “el administrado”



Respecto a que las actividades que viene ejecutando en “el predio” están orientadas a la forestación y crianza de aves menores, tal como lo acredita con la carta remitida a la Comisaria de la comandancia de Huaycán el 22 de mayo de 2003 (fojas 75), así como con el certificado de adopción de plantas emitido por la Agencia Municipal de Huaycán y las fotografías del 9 de abril de 2017. Debemos señalar que la carta ha sido suscrita por el presidente de otra asociación denominada San Juan el Granjerito; asimismo el certificado de adopción de plantas emitido por la Agencia Municipal de Huaycán y las fotografías del 9 de abril de 2017, no resultan documentos idóneos que permitan crear convicción a esta Subdirección en relación a que vienen realizando única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal en “el predio –actividades permitidas en la zonificación PTP-, máxime si esta Superintendencia en una inspección realizada en éste advirtió edificaciones precarias (ver décimo cuarto considerando de “la resolución”).



9. Que, en atención a lo expuesto en el considerando que antecede, la documentación que adjuntó en calidad de nueva prueba no desvirtúan los fundamentos de “la resolución”, razón por la cual corresponde declarar infundado el presente recurso.

De conformidad con lo establecido en los artículos 207° y 208° de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, 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; Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 356-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2017.

² Artículo 14° de la Ley N° 29090.- Información o documentos previos
(...)

El Certificado de Zonificación y Vías deberá emitirse en un plazo máximo de cinco (5) días útiles y tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 307-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:



PRIMERO: Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN LOS FRUTALES DEL PALOMAR**, representada por su presidente **LOLO FRANCISCO AMBROSIO JESÚS**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 204-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2017, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

POI 5.2.1.16



Maria del Pilar Pineda Flores
ABGG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES