



RESOLUCIÓN N° 516-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de agosto de 2016

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por **HILARIO SUCAPUCA VILCA Y EMILIANA VILLALBA CHAMBI DE SUCAPUCA**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 247-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2016, recaído en el expediente N° 482-2015/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 103.50 m², ubicado en el lote 8-A, de la manzana C-1 del Asentamiento Humano Los Eucaliptos de Villa, en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° P03243743 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con Registro CUS N° 36379, 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, 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, dentro del plazo legal para impugnar, mediante recurso de reconsideración presentado el 20 de mayo de 2016 (S.I. N° 13170-2016) (fojas 101), Hilario Sucapuca Vilca y Emiliana Villalba Chambi de Sucapuca, (en adelante “los administrados”), solicitan que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 247-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril del 2016 (en adelante “la Resolución”), sea revocado, conforme a los fundamentos siguientes:



5.1 Respecto a la afectación en uso realizada por COFOPRI sobre “el predio” (Considerando N° 14 de “la Resolución”), señalan que esta fue extinguida e inscrita a favor del Estado Peruano mediante resolución de la SBN. Asimismo, mencionan que ejercen la posesión de “el predio” desde antes del 12 de abril de 2006 – según señala- desde el 2004, destinándolo a fines habitacionales, de conformidad con el Acta de Asamblea General que acompañan a su solicitud de venta directa. Del mismo modo, consideran que las restricciones de venta directa de los bienes de dominio público no son aplicables a su caso, por ser incorporadas recién en el año 2012.



5.2 Respecto a la zonificación de “el predio” (Considerando N° 15 de “la Resolución”), mencionan que se sujetan a lo establecido en el Informe N° 163-2016-MML/GSCGA-SGA/DAVE emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima. En virtud de las conclusiones contenidas en dicho informe, señalan que se desvirtúa la razón de ser de un relleno sanitario en “el predio”, por lo tanto no habría razón para negar su pedido de venta directa.



5.3 Finalmente, refieren que no se ha evaluado el hecho de que vienen viviendo con todos los miembros de su familia, tal como se ha probado con el certificado de supervivencia que acompañan a su solicitud de venta directa.

6. Que, de la revisión del recurso de reconsideración, se advierte que “los administrados” presentan como nueva prueba los documentos siguientes: i) Informe N° 163-2016-MML/GSCGA-SGA/DAVE del 11 de marzo de 2016 (fojas 107); y, ii) Recibos de Pago del Impuesto Predial y de las Declaraciones Juradas de Autoevaluó del año 2016 (HR, PU y HLA) emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 110), documentos que no obraban en autos al momento de la emisión de “la Resolución”, por lo que amerita la revisión de lo resuelto por esta Subdirección.

7. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección mediante “la Resolución” declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “los administrados”; toda vez que “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano (bien de dominio público) destinado al servicio público, asimismo “el predio” recae sobre Zona de Reglamentación Especial ZR4 – Ex Parque Zonal N° 23 – A (5), que es considerada como Zona de Riesgo por estar sobre un Relleno Sanitario, zonificación que es incompatible con el uso para el cual solicitan “los administrados” (vivienda), tal como se indicó en su décimo cuarto y décimo quinto considerando (fojas 97).

8. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, “los administrados” han cumplido con presentar el presente recurso dentro del plazo de ley,



RESOLUCIÓN N° 516-2016/SBN-DGPE-SDDI

así como adjuntar nueva prueba, por lo que corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración, conforme se detalla a continuación:

8.1 Respecto al Primer Argumento

Si bien es cierto, “el predio” estuvo afectado en uso por COFOPRI, a la fecha dicha afectación ha sido extinguida por resoluciones emitidas por esta Superintendencia, encontrándose actualmente inscrito el dominio de “el predio” a favor del Estado Peruano, tal como se evidencia de la copia literal de la partida N° P03243743. Sin embargo, revisada la citada partida, se advierte que “el predio” es un lote de equipamiento urbano (bien de dominio público) destinado al servicio público, de carácter inalienable e imprescriptible y que aun cuando se produjo la extinción de la afectación en uso (Resolución N° 353-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2014), lo cual implica la cancelación del acto formal por el cual se le otorgó la administración a favor del Asentamiento Humano Los Eucaliptos, mantiene su condición de origen, es decir dominio público, hasta que se produzca su desafectación administrativa, convirtiéndose en un bien de dominio privado, lo cual procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso o público o para prestar un servicio público, conforme a lo señalado por el artículo 43^{o1} de “el Reglamento” concordado con la Segunda Disposición Complementaria² de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

A la luz de las normas descritas, se concluye que en el marco de un procedimiento de venta directa, es preciso a efectos de levantar la condición de dominio público (desafectación administrativa), que el procedimiento cumpla con los requisitos de la causal invocada, siendo el primer filtro la evaluación de requisitos formales: i) titularidad a nombre del Estado; ii) libre disponibilidad; y, iii) cumplimiento de requisitos de la causal de venta directa con lo cual se acredita que el bien a perdido la condición de dominio público; y que en conjunto justifican la desafectación de dominio público a dominio privado con la finalidad de proceder con el procedimiento



1 Artículo 43.- De la desafectación

La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias (...).

2 Segunda.- De la desafectación administrativa de los predios estatales de dominio público

Cuando el predio solicitado en venta directa sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal y se hubiere constatado la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de un servicio público, la unidad orgánica que sustenta la venta debe comunicar a la entidad competente para que evalúe y tramite la desafectación administrativa.

En caso que el predio solicitado en venta, se encuentre bajo la competencia de la SBN, la desafectación administrativa se encuentra a cargo de la SDDI.

En tanto, concluya el procedimiento administrativo de desafectación, el procedimiento de venta directa del predio queda suspendido (...).

de venta directa; cabe resaltar que las condiciones mencionadas deben cumplirse paralelamente.

Con relación a la posesión que argumentan “los administrados” y la cual pretenden probar con el Acta de Asamblea General (fojas 22), es preciso aclarar que, como se indica en el décimo considerando de “la Resolución” a efectos de evaluar la procedencia de una venta directa ésta Subdirección en principio verifica que el predio materia de solicitud sea propiedad del Estado representado por la SBN y además que sea de libre disponibilidad, condiciones que deben cumplirse para continuar con las siguientes evaluaciones dentro del procedimiento, como es la revisión de los documentos que sustentan la causal de venta invocada. En ese sentido, si el predio no es propiedad del Estado representado por la SBN o si siéndolo existen restricciones a su libre disponibilidad, el procedimiento no puede continuar por la imposibilidad de disposición del predio, consecuentemente no cabe la revisión, menos aún emitir pronunciamiento, sobre los documentos presentados, como es el caso del Acta antes descrita.

Por otro lado, en cuanto a que no les son aplicables las restricciones de venta directa de los bienes de dominio público por haberse incorporado en el año 2012, al respecto es pertinente señalar que conforme al artículo 103^{o3} de la Constitución Política del Perú, en nuestro ordenamiento jurídico las normas se aplican a las consecuencias y situaciones jurídicas existentes durante la vigencia de las mismas; en tal sentido, habiendo entrado en vigencia la “Ley” y el “Reglamento” a partir del día siguiente de la publicación de éste último (15 de marzo de 2008), dichas normas son de aplicación a los procedimientos de venta directa a partir de dicha fecha; en ese sentido, debe tenerse presente lo dispuesto en la Segunda Disposición Transitoria de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, mediante el cual se establece la aplicación de esta directiva para los procedimientos de venta directa que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”.

En conclusión, los fundamentos del argumento esgrimido por “los administrados” no desvirtúan lo resuelto por esta Subdirección.

8.2 Respecto al Segundo Argumento

Respecto a la zonificación de “el predio”, adjuntan el Informe N° 163-2016-MML/GSCGA-SGA/DAVE emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 107), en principio es pertinente señalar que según lo estipulado en el artículo 70° de la Constitución: “el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...)”, por su parte el artículo 957° del Código Civil prescribe que la propiedad predial **queda sujeta a la zonificación**, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

En ese sentido, la Ordenanza N° 1862-MML del 23 de diciembre de 2014, Ordenanza que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área metropolitana de Lima, en su artículo 13° establece que la zonificación de los Usos del Suelo, condiciona y regula el ejercicio del derecho de la propiedad predial respecto al uso y ocupación que se le

³ Artículo 103.- Leyes especiales, irretroactividad, derogación y abuso del derecho

(...) La Ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones o situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo (...).



RESOLUCIÓN N° 516-2016/SBN-DGPE-SDDI

puede dar, en armonía con las orientaciones y proposiciones del PMDU (Plan Metropolitano de Desarrollo).

Tenemos entonces que la zonificación se refiere al uso que se le puede dar a los predios y por tanto aunque la realidad de “el predio” se contradiga con aquella, dicha disposición impide la realización de actividades u ocupaciones disímiles.

En dicho contexto, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 318-2015-SGOPCGT-GDU-MDSJM del 8 de junio de 2015 (fojas 54), presentado por “los administrados”, declara que el predio se ubica en el Área de Tratamiento Normativo I, con Zonificación ZRE4 - Zona de Reglamentación Especial 4 - Ex Parque Zonal N° 23-A (5) y entre otras particularidades por encontrarse en Zona de Riesgo por estar sobre Relleno Sanitario, además señala que se requiere levantar la calificación de Parque Zonal que impide asignar otra zonificación, consignándose la Ordenanza 1084-MML.

Asimismo, puede advertirse que en dicho certificado no se especifica los Usos Permitidos para la Zonificación ZRE4 – Zona de Reglamentación Especial 4 – Ex Parque Zonal N° 23-A; sin embargo, si bien es cierto respecto a los Usos Permisibles y Compatibles nos remite al Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en el Área de Tratamiento Normativo I (aprobado mediante Ordenanza N° 933-MML y modificado mediante Ordenanza N° 1015-MML del 14 de mayo de 2007), en este documento no se contempla la zonificación asignada a “el predio”; en ese sentido, no es posible determinar la compatibilidad del uso de “el predio”.

Por su parte, si bien el Informe N° 163-2016-MML/GSCGA-SGA/DAVE según el cual “los administrados” pretenden desvirtuar que “el predio” se encuentra sobre relleno sanitario, conforme se indica en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 318-2015-SGOPCGT-GDU-MDSJM; el citado Informe refiere que las zona denominada Parque Zonal 23 A, con zonificación ZRE 4 ocupadas por diversas Asociaciones se encuentra asentada sobre un antiguo botadero de residuos sólidos y precisa que no fue relleno sanitario; no obstante ello también valida los estudios físico, legal ambiental y de riesgo efectuados en dicha zona, en cumplimiento del artículo 10° de la Ordenanza N° 1044-MML, **a fin de que se prosiga con el cambio de uso de suelo, de acuerdo a la normatividad vigente.** En tal sentido, dicho Informe sólo constituye parte de la evaluación para el cambio de uso de la Zona de Reglamentación Especial ZRE-4 Parque Zonal 23 A de los Pantanos de Villa ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, que carece de efectos jurídicos como un cambio de zonificación propiamente dicho.



A ello es preciso añadir que los gobiernos locales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial, de conformidad con el inciso 6) del artículo 195° de la Constitución Política del Perú; y conforme al artículo 20° de la Ordenanza N° 1862-MML cada municipalidad distrital se encarga de elaborar el reajuste de zonificación dentro de su respectiva jurisdicción para que posteriormente el Plano de Zonificación sea aprobado mediante Ordenanza del Consejo Metropolitano de Lima.

En conclusión, el Informe N° 163-2016-MML/GSCGA-SGA/DAVE no modifica la zonificación en la cual se encuentra “el predio”, por tanto no constituye documento idóneo para desvirtuar lo señalado en “la Resolución”.



8.3 Respecto al Tercer Argumento

Respecto al certificado de supervivencia, conviene recordar lo descrito en el décimo considerando de “la Resolución” y reiterado en el numeral 8.1 de la presente resolución, mediante los cuales se explicó a “los administrados” que como parte de la calificación de toda solicitud de venta directa, esta Subdirección evalúa en principio si el predio es de propiedad del Estado y si este es de libre disponibilidad, para luego, proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados, de conformidad con “el Reglamento”, “Directiva” y TUPA y otras normas que conforman el ordenamiento jurídico peruano.



En consecuencia, como resultado de la calificación se determinó que “el predio” es un bien de dominio público y que no es posible determinar la compatibilidad con el uso que le vienen dando “los administrados” y por tanto, su pretensión resulta improcedente, lo cual hace innecesario pronunciarse sobre los documentos referidos a la posesión, entre ellos, el certificado de supervivencia que motiva el presente argumento; así como los recibos de pago de impuesto predial y declaraciones juradas de autoavalúo presentados en calidad de nueva prueba. Por lo tanto, el argumento carece de fundamento para enervar “la Resolución”.



9. Que, en relación a los documentos descritos en el sexto considerando de la presente resolución y los cuales han sido considerados como nueva prueba, no modifican ni enervan lo resuelto en “la Resolución”, toda vez que a través de dichos documentos no se desvirtúan la condición de bien de dominio público de “el predio” y no se modifica lo resuelto en base a la zonificación establecida por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

10. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que anteceden, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por “los administrados”, razón por la cual corresponde declararlo infundado.

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; y, el Informe Técnico Legal N° 0609-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2016.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 516-2016/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por **HILARIO SUCAPUCA VILCA Y EMILIANA VILLALBA CHAMBI SUCAPUCA**, 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

POI 5.2.1.16



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