



RESOLUCIÓN N° 675-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de octubre de 2016

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por **LIONEL JAVIER OLIVER ZAGAZETA**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 1063-2014/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2014, recaído en el Expediente N° 669-2014/SBNSDDI que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto del predio de 10,714.36 m², ubicado a la altura del Kilómetro 50 de la antigua Panamericana Sur, frente a la Playa Santa Rosa, del distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida N° 11594483 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima-Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 53151 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 2 de febrero de 2015 (S.I. N° 02227-2015), Lionel Javier Oliver Zagazeta (en adelante “el administrado”), solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 1063-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2014 (en adelante “la Resolución”) sea revocado, bajo los argumentos siguientes:



4.1 Manifiesta, que en “la Resolución” se consignó que técnicamente “el predio” se encuentra dentro de un área calificada como Riesgo Geotécnico – RG, según la cual se encuentra prohibida su ocupación. Sin embargo, -según dice- dicha área es aquella en la cual únicamente se puede promover proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista de taludes y terrazas, de protección y seguridad física y campos deportivos sin instalaciones ni tribunas;

4.2 Alega, que existe discrepancia entre “la Resolución”, la Resolución del Ministerio de Fomento y Obras Públicas N° 069-F del 10 de febrero de 1961 –según dice- inscrita en el tomo 1122 fojas 25 y trasladada al título archivado N° 03025958 del 8 de junio de 2000 y la Ley N° 12096, Ley de Creación del Distrito de Punta Hermosa, en la medida que “el predio” se encuentra en un área urbana no lotizada, toda vez que sólo se han lotizado las llamadas Zonas Sur Alta, Sur Baja o Playa el Revés, Central y Norte Baja, las área remanentes -en la cual se ubica “el predio”- se encuentran pendientes para futuras lotizaciones;



4.3 Finalmente, refiere que al encontrarse “el predio” en área urbana no lotizada con zonificación de riesgo, la venta directa –según dice- debería proceder, de conformidad con la jurisprudencia del Tribunal Registral, Resolución N° 1521-2012-SUNARP-TR-L, la cual adjunta como nueva prueba;

5. Que, de la revisión del escrito de reconsideración, se advierte que “el administrado” cumplió en presentarlo dentro del plazo, y se encuentra sustentado en nueva prueba con la copia de la Resolución N° 1521-2012-SUNARP-TR-L del 18 de octubre de 2012, conforme a lo previsto en la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución. Por tanto, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos detallados en el considerando precedente.

6. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de “la Resolución” declaró improcedente la solicitud presentada por “el administrado”, toda vez que técnicamente quedó demostrado que “el predio” se encuentra dentro del área calificada como Riesgo Geotécnico RG, respecto de la cual se encuentra prohibida su ocupación, de conformidad con el artículo 8 de la Ordenanza N° 1086 MML.

7. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos descritos en el cuarto considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:



7.1 RESPECTO DEL PRIMER ARGUMENTO

Conforme se indicó en el noveno considerando de “la Resolución”, el artículo 8° de la Ordenanza N° 1086 MML, prohíbe la ocupación de las áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) **así como las áreas calificadas como Riesgo Geotécnico RG y**



RESOLUCIÓN N° 675-2016/SBN-DGPE-SDDI

las declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos Humanos.

En virtud de la aludida Ordenanza se advierte que en las áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como las áreas calificadas como Riesgo Geotécnico RG, en la cual se encuentra ubicado “el predio”, se prohíbe la ocupación, para evitar posibles riesgos, razón por la cual el pedido de venta de “el administrado” devino en improcedente más aún si por su propio dicho señaló que cuenta con una vivienda en éste, lo cual es incompatible con la zonificación, careciendo por tanto de sustento lo alegado por “el administrado”.



7.2 RESPECTO DEL SEGUNDO ARGUMENTO

Alega, que existe discrepancia entre “la Resolución”, la Resolución del Ministerio de Fomento y Obras Públicas N° 069-F del 10 de febrero de 1961 –según dice- inscrita en el tomo 1122 fojas 25 y trasladada al título archivado N° 03025958 del 8 de junio de 2000 y la Ley N° 12096, Ley de Creación del Distrito de Punta Hermosa, en la medida que “el predio” se encuentra en un área urbana no lotizada, toda vez que sólo se han lotizado las llamadas Zonas Sur Alta, Sur Baja o Playa el Revés, Central y Norte Baja, las área remanentes -en la cual se ubica “el predio”- se encuentran pendientes para futuras lotizaciones.



En tal sentido, “el administrado” petitionó la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, la cual prevé cuatro requisitos **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

En el caso concreto, en el décimo primer considerando de “la Resolución” esta Subdirección indicó que técnicamente quedó demostrado que “el predio” se encuentra dentro del área calificada como zona de reglamentación especial por riesgo geotécnico RG, encontrándose prohibida su ocupación, es decir el uso de vivienda no es compatible con la zonificación vigente, máxime si en dichas áreas sólo podrá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección, a fin de evitar posibles riesgos físicos, por lo que “el administrado” no cumple con uno de los



cuatro requisitos que se enumeró en el párrafo precedente, reforzándose aún más los argumentos de improcedencia de “la Resolución”.



Finalmente, respecto a las áreas que se encuentran pendientes de lotizar y sobre las cuales –según dice- se ubica “el predio”, es pertinente precisar que ello no modifica lo resuelto en la resolución, toda vez que conforme se señaló líneas arriba la solicitud de venta directa devino en improcedente por encontrarse éste en área calificada como riesgo geotécnico, no pudiéndose promover en dicha áreas viviendas.

El administrado señala que existe discrepancia entre lo que señala la administración al emitir la “Resolución” y lo indicado en la Resolución del Ministerio de Fomento y Obras Públicas N° 069-F del 10 de febrero de 1961 y la Ley N°12096 de 7 de abril de 1954, que, según afirma, señalan que el área solicitada en venta se ubica dentro de un área urbana no lotizada. Al respecto es necesario señalar que lo indicado en la “Resolución”, es el resultado de la evaluación técnica y su correlación con la normatividad vigente, la cual ha sido emitida por la entidad competente en materia de zonificación, conforme se aprecia lo prescrito en el artículo 8° de la Ordenanza N° 1086 MML antes citada; en tal sentido no existe tal discrepancia.



7.3 RESPECTO DEL TERCER ARGUMENTO

En relación a la procedencia de su solicitud de venta directa, en virtud de la jurisprudencia del Tribunal Registral, Resolución N° 1521-2012-SUNARP-TR-L, la cual adjunta como nueva prueba, es pertinente precisar que en dicha resolución se resuelve revocar la observación formulada por la registradora pública al título de anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble ubicado en zonificación con riesgo geotécnico, disponiendo además su inscripción registral, en la medida que el hecho que no se permitan edificaciones no constituye impedimento para la prescripción en sede notarial, pues éste procede incluso sobre terrenos sin edificaciones. Sin embargo, lo resuelto por el Tribunal Registral no resulta aplicable al presente caso por cuanto el procedimiento de venta directa respecto de predios del Estado, cuenta con una normativa especial la cual establece requisitos especiales, como aquel que prescribe que el uso debe ser compatible con la zonificación vigente, caso contrario –como el caso en concreto- las solicitudes devienen en improcedente, razón por la cual la aludida resolución emitida por el Tribunal Registral no modifica ni enerva lo resuelto por “la Resolución”.



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° 794-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre del 2016

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar, **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por **LIONEL JAVIER OLIVER ZAGAZETA**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 1063-2014/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2014, por los

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 675-2016/SBN-DGPE-SDDI



fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.



TERCERO: DERIVAR, una vez consentida la presente resolución, el expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.16



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