



RESOLUCIÓN N° 446-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 814-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LAS ASAMBLEAS DE DIOS DEL PERÚ**, representada por **ESTUARDO FERNANDO ZEVALLOS VARGAS**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 7 255.58 m², ubicado en calle Las Palomas, parcela 102, Asociación de Producción Agropecuaria Los Lúcumos Primera Etapa de la zona 4 – José Gálvez Barrenechea, distrito de Pachacamac y provincia y departamento de Lima, el cual se superpone parcialmente con tres predios inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia en las partidas N° P03270592, 49056206 y P03183327, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 89044, N° 39714 y N° 40418, respectivamente, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “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 la SBN.

3. Que, mediante solicitud presentada el 22 de diciembre de 2015 (S.I N° 30224-2015), **LAS ASAMBLEAS DE DIOS DEL PERU**, representada por **ESTUARDO FERNANDO ZEVALLOS VARGAS** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio”. Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Estuardo Fernando Zevallos Vargas (fojas 03), **b)** copia certificada de la vigencia de poder de Estuardo Fernando Zevallos Vargas como representante de “la administrada”, emitido por Juan José Janampa Cristóbal, abogado certificador de la Zona Registral N° IX- Sede Lima (fojas



04); **c)** copia simple de la Partida N° 11010820 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Registral Lima (fojas 06); **d)** plano perimétrico de la Zona Agropecuaria “Los Lúcumos” 1era Etapa Zona 4 – José Gálvez Barrenechea – Pachacamac, visado en noviembre de 2015 por el ingeniero civil Héctor Armando Oré Torres (fojas 11); **e)** plano de ubicación de la Zona Agropecuaria “Los Lúcumos” 1era Etapa Zona 4 – José Gálvez Barrenechea – Pachacamac, visado en noviembre de 2015 por el ingeniero civil Héctor Armando Oré Torres (fojas 12); **f)** memoria descriptiva visado en noviembre de 2015 por el ingeniero civil Héctor Armando Oré Torres, correspondiente a “el predio” (fojas 13); **g)** certificado de búsqueda catastral de “el predio” emitido por el abogado certificador Maritza Mendoza Mogollón del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° XI – Sede Lima (fojas 15); **h)** Constancia del Registro de Contribuyente N° 0042-2015-MDP-GR-SGRR emitida el 15 de noviembre del 2015 por la Subgerencia de Registro y Recaudación de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 17); **i)** copia simple del formulario de impuesto predial, correspondiente al año 2009 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac a nombre de “la administrada”, respecto de “el predio” (fojas 18); **j)** copia simple del formulario de impuesto predial, correspondiente al año 2015 emitido en el por la Municipalidad Distrital de Pachacamac a nombre de “la administrada”, respecto de “el predio” (fojas 19); **k)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 1961-2012-MDP/GSUR emitido el 28 de noviembre del 2012 por Registro y Recaudación de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 20); **l)** copia simple del Oficio N° 153-2015-MDP/GDUR-SGOPCyHU, emitido el 04 de marzo del 2015, por la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 20); y, **m)** copia simple del Oficio N° 153-2015-MDP/GDUR-SGOPCyHU, emitido el 04 de marzo del 2015, por la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 21).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.



RESOLUCIÓN N° 446-2016/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 154-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2016 (fojas 22) y el Plano de Diagnostico N° 0366-2016/SBN-DGPE-SDDI de febrero de 2016 (fojas 24) según en el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 El predio, luego de la digitalización de los datos técnicos del plano perimétrico en datum PSAD56, se ha obtenido un área de 7 255,5797 m², la misma que es igual con el área consignada en el plano perimétrico (7 255.58 m²). Según la base gráfica de procesos judiciales, la ubicación del predio corresponde a los distritos de Lurín y de Villa María del Triunfo y no al distrito de Pachacamac, como lo consigna el administrado en su solicitud, plano y memoria descriptiva.

4.2 El predio, mediante la comparación gráfica con la Base Única SBN, se determina lo siguiente: en un 8,35% (605,9179 m²) de área se superpone dentro de un área mayor inmatriculado en la Partida P03270592 a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, con CUS N° 89044; en un 72.51% (5 261.1283 m²) se encuentra dentro de un área de mayor extensión inscrita en la partida 49056206 a favor del Estado, en la Oficina Registral Lima con CUS N° 39714. Ser advierte que sobre esta partida registral existen procesos judiciales no concluidos. Finalmente, el 19,14% (1 388.7335 m²) del área restante se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida P03183327 de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 40418.

4.3 El predio, superpone en aproximadamente 44.95% de su área con la concesión minera con código 11026055X01 denominada BERTHA II-A, siendo su titular Unión Andina de Cementos S.A.A. – UNACEM S.A.A., con su estado titulado y en un 36.07% con la concesión identificada con código 010226296, denominado THABER III, siendo el titular Unión Andina de Cementos A.A.A. – UMACEM S.A.A., estando titulado.

4.4 El predio, según otras bases gráficas referenciales a las que se tiene acceso, no se visualiza superposición con territorio de comunidad campesina, áreas naturales protegidas, ni restos arqueológicos.

4.5 El predio, mediante el plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Villa María del Triunfo – Área de Tratamiento Normativo I, plano N° 01, de fecha mayo de 2007, en mérito a la Ordenanza N° 1084-MML del 11/10/2007 publicado el 18/10/2007, se ha determinado que el 100% de su área se encuentra en zona de protección y tratamiento paisajista (PTP).



Sin embargo el administrado no adjunta a su solicitud de venta directa el certificado de zonificación emitido por la entidad competente a fin de acreditar la compatibilidad del uso del predio.

4.6 El predio, mediante el programa de apoyo referencial Google Earth 7.1, sobre la imagen de fecha 01/02/2015, se observa que dentro del área solicitada hay la presencia de 04 construcciones aisladas que pudieran ser casa habitación u otros, estando la demás área aparentemente desocupada, no apreciándose la delimitación perimétrica del mismo.

(...)"

12. Que, en ese sentido a través del Oficio N° 397-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2016, (en adelante "el Oficio") esta Subdirección procedió a calificar la pretensión presentada, "la administrada", indicándole que de que subsane lo siguiente: **i)** indicar causal en la que fundamenta la solicitud de venta directa; **ii)** presentar documentos que acrediten la antigüedad de la posesión, y guarden correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud, en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, conforme a la causal que motiva la solicitud; **iii)** al tratarse de una persona jurídica no societaria, puede adjuntar lo siguiente: Copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y, Copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión. Adicionalmente, Copia certificada o autenticada del Libro de Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para las adquisición de la totalidad del predio que ocupan; y, **iv)** acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

13. Que, corresponde precisar que "el oficio" descrito en el considerando precedente, fue notificado el 04 de marzo de 2016 (fojas 50), motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 30 de marzo de 2016.

14. Que, mediante escrito presentado el 30 de marzo de 2016 (S.I. N° 07135-2016) "la administrada" precisa que su pedido de venta directa se encuentra inmerso en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** copia certificada del formulario de impuesto predial, correspondiente al año 2009 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac a nombre de "la administrada", respecto de "el predio" (fojas 56); **b)** copia certificada del formulario de impuesto predial, correspondiente al año 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac a nombre de "la administrada", respecto de "el predio" (fojas 57); **c)** copia certificada de la Constancia del Registro de Contribuyente N° 0042-2015-MDP-GR-SGRR emitida el 15 de noviembre del 2015 por la Subgerencia de Registro y Recaudación de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 58); y, **d)** copia certificada del Oficio N° 153-2015-MDP/GDUR-SGOPCyHU, emitido el 04 de marzo del 2015, por la Subgerencia de Obras Privas Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 59).

14.1 Respecto de la primera observación:

"La administrada" precisa que sustenta su pedido de venta directa en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; razón por la cual, cumplió en subsanar la primera observación.

14.2 Respecto de la segunda observación:





RESOLUCIÓN N° 446-2016/SBN-DGPE-SDDI

Al haber precisado “la administrada” que su pedido de venta directa se sustenta en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, corresponde evaluar si cumplió en acreditar documentalmente el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.



Al respecto, el literal j) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente -calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

Por tanto, de la documentación presentada por “la administrada” se advierte que:



14.2.1 Las copias certificadas de los formularios de impuesto predial, correspondiente al año 2009 y 2015, emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac a nombre de “la administrada” (fojas 56 y 57) las que han sido cancelados el 4 de marzo de 2015, con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual dichos documentos no acreditan antigüedad en la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010.

14.2.2 La copia certificada de la Constancia del Registro de Contribuyente N° 0042-2015-MDP-GR-SGRR emitida el 15 de noviembre del 2015 por la Subgerencia de Registro y Recaudación de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 58); dicho documento sólo acredita su registro como contribuyente desde el año 2009, por lo que dicho documento no resulta idóneo para acreditar la antigüedad de posesión de un predio de conformidad al literal j) del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.



De lo antes detallado, se llega a la conclusión que “la administrada” no subsanó la segunda observación

14.3 Respecto de la tercera observación:

Al tratarse de una persona jurídica no societaria, “la administrada” no adjunta documentación conforme al numeral 6.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” el cual requiere lo siguiente: “(...) Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan. (...)”; razón por la cual no ha subsanado la tercera observación.

14.4 Respecto de la cuarta observación:

Se advierte que, a fin de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, "la administrada" presenta copia certificada del Oficio N° 153-2015-MDP/GDUR-SGOPCyHU, del 04 de marzo del 2015, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Pachacamac.

Al respecto, si bien dicho documento señala la zonificación correspondiente a "el predio", manifestando lo siguiente: *"el predio ubicado en la Calle Las Palomas, Parcela 102 – Asociación de Producción Agropecuaria Los Lúcumos – Primera Etapa de la Zona 4, José Gálvez Barrenechea distrito de Pachacamac, según Ordenanza N° 1146-2007-MML se encuentra asignado con la nomenclatura de zonificación PTP- y Tratamiento Paisajística, el cual es intangible y solo está permitida la protección del paisaje natural, arborización, entorno de protección y seguridad física de ordenamiento ocupadas,..."*, cabe precisar que no es factible determinar su compatibilidad en tanto "la administrada" no señala el uso que le viene dando a "el predio" de conformidad a lo establecido en el literal c)¹ del artículo 77° de "el Reglamento"; razón por la cual no ha subsanado la cuarta observación.

15 Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que "la administrada" no subsanó con lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos– en donde se determinó que aquellos únicamente subsanaron una de las cuatro observaciones advertidas, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 397-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2016; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16 Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, los Informes Técnico Legal Nros. 0499, 0500 y 0501-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de compraventa directa presentada por **LAS ASAMBLEAS DE DIOS DEL PERÚ**, representada por **ESTUARDO FERNANDO ZEVALLOS VARGAS**, por los fundamentos en la presente resolución.

¹ "Artículo 77° De las causales para la venta directa.-

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)"

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 446-2016/SBN-DGPE-SDDI



SEGUNDO: Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.4



ABOG. Carlos Rodríguez Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES