

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 451-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de julio de 2017

### **VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por la **IGLESIA MISIONERA PENTECOSTÉS RIOS DE AGUA VIVA**, representada por Evaristo Chipana Huayhuas y Dina Antonina Chipana Torres, contra la Resolución N° 132-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2017, recaída en el expediente N° 013-2017/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, de un área de 208,49 m<sup>2</sup>, ubicada en el Cerro Santa Gallito, Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, etapa Sexta, Sector San Gabriel Alto, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, 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 216° y 217° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS (en adelante "TUO de la 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. 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 6 de abril de 2017 (S.I N° 10860-2017) (foja 74), Evaristo Chipana Huayhuas (en adelante “el administrado”) solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 132-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2017 (en adelante la “Resolución”) sea declarado nulo (foja 40), conforme a los fundamentos siguientes:

4.1 Alega, que ejerce posesión en “el predio” desde 1994, por lo que, según señala, tiene derecho adquirirlo para destinarlo como institución benéfica, Iglesia Evangélica Misionera Pentecostés, la cual viene funcionando desde 1998, albergando a 150 personas y brindándoles apoyo alimentario. Asimismo, refiere que en “el predio” ha construido tres niveles, además cuenta con los servicios de luz, agua y desagüe y que viene realizado el pago de los impuestos municipales; y,

4.2 Finalmente, refiere que en “la Resolución” se indicó que “el predio” se superpone con el lote 4, manzana “Y19”, que corresponde a la partida registral N° P03128116, el cual según dice no se encuentra inscrito y no corresponde a dicha manzana, solicitando para ello se le otorgue un plazo perentorio a fin de subsanar la identificación del lote en el municipio, toda vez que “el predio” no se encuentra comprendido en dicha manzana, existiendo duplicidad en los autovaluos, para luego proseguir con el procedimiento de venta directa y sea declarado procedente su pedido de formalizar la propiedad.

5. Que, asimismo esta Subdirección procedió a calificar formalmente el presente recurso, teniendo en cuenta la norma citada en el tercer considerando de la presente resolución, requiriendo a “el administrado” a través del Oficio N° 1266-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2017 (en adelante “el Oficio”) que presente nueva prueba que sustente su recurso, otorgándole el plazo de diez (10) hábiles más (1) día hábil por el término de la distancia, contabilizados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de ser declarado inadmisibles (fojas 84). Cabe precisar, que “el Oficio” fue notificado el 22 de mayo de 2017 a “el administrado”, razón por la cual el plazo otorgado venció el 6 de junio de 2017.

6. Que, de otro lado, esta Subdirección advierte que Evaristo Chipana Huayhuas, quien conforme se indicó en el cuarto considerando de la presente resolución fue considerado como “el administrado”, toda vez que fue quien presentó la solicitud de venta directa con la cual se apertura el presente expediente (fojas 1). Sin embargo, mediante escrito presentado el 5 de junio de 2017 (S.I N° 17866-2017), con el cual se pretende subsanar la observación descrita en el considerando que antecede, se apersona “el administrado” y Dina Antonina Chipana Torres, en calidad de presidente y secretaria de actas y archivo de la Iglesia Misionera Pentecostés Ríos de Agua Viva (en adelante “la Iglesia”), respectivamente, adjuntando para ello la partida registral N° 13859449 emitida el 25 de mayo de 2017, respecto a la inscripción en el registro de personas jurídicas de la aludida Iglesia (fojas 106) y el certificado de vigencia de poder emitido por la Oficina Registral N° IX-Sede Lima el 29 de mayo de 2017 (fojas 109).

7. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede se advierte que si bien es cierto el presente procedimiento fue promovido por Evaristo Chipana Huayhuas como persona natural, también lo es que luego se apersona en calidad de presidente de “la Iglesia”, por lo que a fin de evaluar el presente recurso, “la Iglesia” será considerado como administrado, pese a no haber iniciado el procedimiento, por cuanto según alega se vería afectada con la emisión de “la Resolución”, de conformidad con el numeral 2° del artículo 60° de “el TUO de la Ley 27444”<sup>1</sup>. No obstante a lo expuesto, de la lectura del escrito citado en el cuarto considerando se advierte que constituye un

<sup>1</sup> Artículo 60°.-

2.- Aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que puedan resultar afectados por la decisión a adoptarse.



## **RESOLUCIÓN N° 451-2017/SBN-DGPE-SDDI**

recurso de reconsideración, pese a que en la parte final solicitó se eleve al Superior Jerárquico a fin de que resuelva el recurso de apelación, máxime si en el escrito de subsanación de “el oficio” ratificó que lo que pretende es una reconsideración.

8. Que, en tal sentido corresponde determinar si el presente recurso cumple con las formalidades de ley, de ser así, esta Subdirección procederá a pronunciarse por los argumentos citados en el cuarto considerando de la presente resolución. Al respecto, se advierte que el presente recurso fue presentado dentro del plazo de quince (15) días perentorios, en relación a la nueva prueba “la Iglesia” adjuntó al escrito citado en el sexto considerando de la presente resolución la cuponera de la Declaración Jurada de Autovaluo del 2017 (fojas 125) y la copia del plano definitiva del AA.HH. Jose Carlos Mariátegui (fojas 130) y copia del plano de ubicación de la manzana Y19A plano N° 049-2013-SGPUCOPHU-GOU-VMT del 17 de octubre del 2013 (fojas 121), los cuales serán considerados como nueva prueba al no obrar en autos al momento de la emisión de “la Resolución”.

9. Que, en virtud de lo expuesto, el presente recurso cumple con las formalidades de ley, por lo que corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración, conforme se detalla a continuación:

### **9.1 Respecto del primer argumento:**

Es conveniente precisar que esta Subdirección a través de “la Resolución”, declaró improcedente

la solicitud de venta directa presentada, por cuanto el 148.47 m<sup>2</sup> que representa el 71.21% se superpone con el área inscrita a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en la Partida Registral N° P03199950, la cual a su vez constituye un área de circulación del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2 de “el Reglamento”; y el remanente de 60.03 m<sup>2</sup> que representa el 28.79%, se superpone con los lotes 1,2 y 3 de la manzana Y19A de titularidad de terceros inscritos en las Partidas N° P03128301, P03128302 y P03128303, sobre los cuales esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno, de conformidad con el numeral 1) del artículo 32 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.2) de la Directiva N° 006-2014/SBN, tal como se advierte del décimo primer considerando y siguientes de “la Resolución”.

Ahora bien, en relación al argumento de “la Iglesia” sobre su ejercicio de posesión en “el predio”, debemos señalar que ello no ha sido materia de evaluación en “la Resolución” en la medida que conforme se indicó en el párrafo precedente, “el predio” constituye en parte un bien de dominio público y su remanente se superpone con área de titularidad de terceros, razones por las cuales esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno sobre éste, siendo correcta la declaración de la improcedencia,



deviniendo a su vez en no atendible su pedido de ampliación de plazo para que gestione ante la Municipalidad la identificación del lote materia de su interés.

## 9.2 Respetto al segundo argumento

“La Iglesia” alega que en “la Resolución” se ha indicado que “el predio se superpone con el lote 4 de la manzana Y19 correspondiente a la partida P03128116, lo que carece de argumento en la medida que en el décimo primer considerando se indicó que se superpone con las áreas siguientes: i) 148,47 m<sup>2</sup> que representa el 71.21% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, como área de circulación del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, Etapa Sexta - Sector San Gabriel Alto, en la Partida N° P03199950 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 46); y, ii) 60,03 m<sup>2</sup> que representa el 28.79% de “el predio”, se superpone con los lotes 01, 02 y 03 de la manzana Y19A, inscritos a favor de Ruby Marilu Tacuche Moreno, Ezequiel Apolonio Rojas Condor y Marina Quinto Ponce e Ismael Chipan Huayhuas respectivamente, en las Partidas N° P03128301, N° P03128302 y N° P03128303 del Registro Predial Urbano de Lima (fojas 56, 59) y 62); y no con el lote 4 de la manzana Y19 correspondiente a la partida registral P03128116, como lo indica “la Iglesia”.



## 10. Respetto a la nueva prueba

De acuerdo a lo señalado en el tercer considerando de la presente resolución, el recurso de reconsideración deberá sustentarse necesariamente en nueva prueba, la que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia, la cual deberá justificar la revisión del procedimiento y la modificación de la decisión emitida.

En el caso concreto, “la Iglesia” con la presentación de la cuponera de la Declaración Jurada de Autovaluo del 2017 pretende acreditar el ejercicio de posesión en “el predio” (fojas 125). Sin embargo, como ya se ha indicado tanto en “la Resolución” como en el numeral 9.1 del presente considerando de la presente resolución, la solicitud devino en improcedente, por cuanto “el predio” no puede ser objeto de compraventa, no correspondiendo que esta Subdirección evalúe los demás requisitos establecidos para dicho procedimiento, como es la acreditación formal del ejercicio de posesión; por lo que la aludida documentación no constituye prueba idónea que permita modificar lo sustentado en “la Resolución”.



Finalmente, con relación a la documentación técnica (fojas 130), adjuntada al presente recurso, debemos indicar que según el informe de brigada N° 860-2017/SBN-DGPPE el 10 de julio del 2017 (fojas 132), ratifica lo señalado en el informe de brigada N° 118-2017/SBN-DGPE-SDDI el 30 de enero del 2017 (fojas 43), respecto a las superposiciones con la propiedad de terceros y el área de circulación, razón por la cual tampoco constituye nueva prueba que modifique lo resuelto en “la Resolución”.

**11.** Que, en atención a lo expuesto, no habiendo los argumentos que sustentan el recurso de reconsideración presentado por “el administrado”, desvirtuar los fundamentos que sustentan la resolución impugnada, corresponde declararlo infundado.

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, la Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 0560 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2017.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**



## **RESOLUCIÓN N° 451-2017/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por la **IGLESIA MISIONERA PENTECOSTÉS RIOS DE AGUA VIVA**, representada por Evaristo Chipana Huayhuas y Dina Antonina Chipana Torres contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 132-2017/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**Artículo 2°.** Disponer, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I 5.2.1.16



  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES