



RESOLUCIÓN N° 706-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de octubre de 2016

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por **LAS ASAMBLEAS DE DIOS DEL PERU - LADP**, representado por **ESTUARDO FERNANDO ZEVALLOS VARGAS** contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 446-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2016, recaído en el Expediente N° 814-2015/SBNSDDI, que declaró inadmisibles su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 7 255.88 m², ubicado en la Calle Las Palomas, parcela 102, Asociación de Producción Agropecuaria Los Lúcumos Primera Etapa de la zona 4 – Jose Gálvez Barrenechea, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone parcialmente con 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 de 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 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 22 de agosto de 2016 (S.I. N° 22539-2016) (fojas 72), **LAS ASAMBLEAS DE DIOS DEL PERU - LADP**, representado por **ESTUARDO FERNANDO ZEVALLOS VARGAS** (en adelante “la Asamblea”) solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 446-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2016, (en adelante “la Resolución”) sea declarado nulo, conforme a los siguientes fundamentos:



4.1 Señala, que toda vez que de acuerdo a la causal invocada establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, establece que debe acreditar la antigüedad de la posesión, adjuntando cualquiera de los documentos establecidos en el literal j) del numeral 6.2 de la Directiva N°006-2014-SBN, entonces concluye - según dice- no es necesario absolver las cuatro observaciones señaladas en “la Resolución”.



4.2 Alega, que de las cuatro observaciones señaladas en “la Resolución”, absolverá solamente la segunda observación, para lo cual señala que los formularios del impuesto predial del año 2009 y 2015, emitidos por la Municipalidad de Pachacamac y la copia simple de la constancia de registro de contribuyente N° 0042-2015-MDP-GR-SGRR del 15 de diciembre de 2015, han sido emitidos por las municipalidades o gobiernos locales, entidades autónomas administrativas, política, económica y social, dentro de su jurisdicción, por tanto son competentes para emitir dichos documentos, los cuales representan documentos oficiales que se encuentran debidamente cancelados y visados, con lo que - según dice - cumpliría con acreditar la posesión de “el predio”; asimismo, señala que la constancia de registro de contribuyente N° 0042-2015-MDP-GR-SGRR del 15 de diciembre de 2015, consigna a “la Asamblea” como contribuyente desde el año 2009”.



5. Que, de la revisión del recurso de reconsideración, se advierte que “La Asamblea” cumplió en presentarlo dentro del plazo de ley, adjuntando los documentos siguientes: **i)** copia de los formularios del impuesto predial 2009 y 2015 (fojas 78); y, **ii)** Copia de la constancia de Registro de Contribuyente N° 0042-2015-MDP-GR-SGRR del 15 de diciembre de 2015 (fojas 80), documentos que obran en el expediente; razón por la cual no cumplió con presentar nueva prueba y asimismo, el recurso no se encontraba suscrito por letrado, en la medida que ambos constituyen requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración; de conformidad con lo previsto en los artículos 208° y 211° de la “Ley N° 27444”; por lo que la “SBN” procedió a comunicar a “la Asamblea” mediante el Oficio N° 1883-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2016, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las omisiones advertidas, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su recurso (fojas 82).

6. Que, en atención a ello, mediante escrito del 08 de setiembre de 2016 (S.I. N° 24277-2016) “la Asamblea”, presenta en calidad de **nueva prueba** los siguientes documentos: **i)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 1961-2012-MDP/GDUR del 28 de noviembre de 2012, emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 89); **ii)** copia simple del Certificado de Vivencia del 21 de setiembre de 2011 emitido por la Asociación de Producción Agropecuaria “Los Lúcumos de Pachacamac” – Primera Etapa (fojas 90); **iii)** copia simple del contrato de compra venta de una parte de terreno eriazos, del 11 de agosto de 2009 suscrito por “la Asamblea” y Hermelinda Cáceres Morales (fojas 91); y, **iv)** copia simple del Contrato de Cesión de Parcela de terreno a título oneroso, del 15 de noviembre de 2009 suscrito por el consejo directivo de “la Asamblea” (fojas 93); cabe precisar que el documento descrito en el ítem i), no será



RESOLUCIÓN N° 706-2016/SBN-DGPE-SDDI

considerado como medio probatorio nuevo, ya que el mismo obra en el expediente, y fue valorado en su oportunidad, en ese sentido, se considerará como nueva prueba los documentos descritos en el ítem ii), iii) y iv).

7. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, “la Asamblea” ha cumplido con presentar el presente recurso en el plazo de ley, así como adjuntar nueva prueba, por lo que de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por los argumentos consignados en el cuarto considerando de la presente resolución.

8. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de la Resolución N°446-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2016, en adelante “la Resolución” (fojas 65 a 68) declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por “la Asamblea”, en la medida que no cumplió con subsanar las observaciones formuladas en el Oficio N° 397-2016/SBN-DGPE-SDDI, en adelante “el Oficio” (fojas 50).

9. Que, en tal sentido, corresponde a la subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración, conforme se detalla a continuación:

9.1 Respecto al primer argumento de “la Asamblea”

Con relación a lo afirmado por “la Asamblea” respecto a que no resulta necesario absolver las cuatro observaciones señaladas en “la Resolución”, debemos señalar que como parte de la calificación formal de toda solicitud esta subdirección verifica en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea **propiedad del Estado representado por esta Superintendencia**; en segundo orden, la **libre disponibilidad** de éste, y en tercer orden, los **requisitos formales que exige la causal invocada** (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico. Tal como se indicó en “el Oficio” para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”¹, que sustenta el pedido de “la Asamblea” conforme a su escrito del 30 de marzo de 2013 (fojas 52), ésta debía sustentar su pretensión cumpliendo con los requisitos que se encuentran taxativamente previsto en la en el literal j)

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.





del numeral 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, para la cual debe **1)** acreditar la antigüedad de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2005; con la documentación enumerada en los sub ítems j.1 a j.5² del mencionado numeral, del cual se desprende implícitamente que deben guardar correspondencia con “el predio”; **2)** presentar documentación requerida en calidad de persona jurídica no societaria³; y, **3)** acreditar la compatibilidad de uso con el certificado de zonificación y vías, parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.



En ese sentido, de acuerdo a lo expuesto, se desprende que el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” solamente habilita a esta Superintendencia a aprobar la venta siempre que los administrados cumplan con acreditar el supuesto de venta que se invoca, el cual además de la posesión de “el predio” hasta antes del 25 de noviembre de 2010 establece otros presupuestos (descritos precedentemente), los cuales deben ser acreditados de manera conjunta, y de acuerdo a los requisitos desarrollados en el literal j) del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014-SBN”. Sin perjuicio de ello, es preciso mencionar que en la atapa correspondiente –calificación sustantiva- se corrobora dicha información.



No obstante lo mencionado, el Principio de Verdad Material, descrito en el numeral 1.11 del artículo de la Ley N° 27444, prescribe que en el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas. En dicho, contexto, esta Subdirección queda facultada a través del presente recurso a revisar el sentido de su decisión.

Al respecto, se advierte que en el numeral 14.4 del décimo cuarto considerando de “la Resolución” se determinó “la Asamblea” no cumplió con subsanar la cuarta observación, referida a la presentación del documentos que pruebe la compatibilidad de uso del “el predio” con la zonificación establecida; sin embargo, se advierte que presentó copia certificada del Oficio N° 153-2015-MDP/GDUR-SGOPCyHU del 4 de marzo del 2015, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de

² j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento , debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- j.1) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- j.2) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
- j.3) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
- j.4) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- j.5) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

³ j.6) En el caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: i) 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, debe adjuntar 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. Asimismo, debe 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.



RESOLUCIÓN N° 706-2016/SBN-DGPE-SDDI

Pachacamac. De acuerdo al mencionado “el predio” se encuentra asignado con la nomenclatura de **zonificación PTP- Protección 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 (fojas 58).

En tal sentido, corresponde verificar si existe compatibilidad de uso entre el destino que pretende darse a “el predio” y la zonificación asignada a éste; requisito que exige la causal invocada (literal “c” del artículo 77° de “El Reglamento”⁴).

Se advierte de la primigenia solicitud presentada por “la Asamblea” que solicita la venta directa de “el predio” para destinarlo a las finalidades propias de su institución (iglesia), como son comedor, albergue para niños, colegio e iglesia propiamente dicha; siendo que conforme a lo manifestado en el Oficio N° 153-2015-MDP/GDUR-SGOPCyHU solo está permitida la protección del paisaje natural, arborización, entorno de protección y seguridad; por tanto se concluye que el uso autorizado en “el predio” **es incompatible con la finalidad para la cual la petición de “la Asamblea”**. En consecuencia la solicitud debe ser declarada improcedente.

9.2 Respetto al segundo argumento de “la Asamblea”

En principio, resulta pertinente mencionar que habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta carecería de objeto proseguir con la evaluación de los demás documentos presentados, no obstante al ser parte de los argumentos del presente recurso, se procederá con la evaluación correspondiente.

En cuanto a lo argumentado por “la Asamblea” en el sentido que las Municipalidades son entidades que gozan de autonomía administrativa en los asuntos de su competencia, por lo que al emitir los formularios del impuesto predial del 2005 y 2009 - según dice - cumpliría con acreditar la posesión de “el predio”, al respecto, si bien es cierto las Municipalidades gozan de dicho atributo, en la evaluación de los mencionados documentos no se cuestiona dicha autonomía, por el contrario esta Subdirección se pronuncia respecto a éstos; sin embargo además de ser emitidos por las entidades correspondientes conforme a sus competencias según ley, de conformidad al numeral j.1) del numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014-SBN” sólo **tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas** ante la autoridad competente. En consecuencia los formularios del impuesto predial del año 2009 y 2015 (fojas 56 y 57)), acreditan el ejercicio de la antigüedad

⁴ 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 (...)**;



de la posesión desde su fecha de cancelación, es decir desde el 4 de marzo de 2015, y no antes del 25 de noviembre de 2010.

10. Respecto, a la constancia de registro de contribuyente N° 0042-2015-MDP-GR-SGRR del 15 de diciembre de 2015; conforme lo señala “la Asamblea” y se indicó en “la Resolución”, ésta acredita su registro como contribuyente desde el año 2009, mas no acredita el ejercicio de la posesión de “la Asamblea” en “el predio”, cabe indicar además que ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, de conformidad a lo exigido con el numeral 6.2 de “la Directiva N° 006-2014-SBN”. Que, de otro lado, es de señalar que las nuevas pruebas aportadas por “la Asamblea” deben estar orientadas a cuestionar los argumentos de “la Resolución”, en otras palabras, deben tener relación directa con el tema materia de controversia, que para el caso se encuentra delimitado por el levantamiento de observaciones por parte de “la Asamblea” mediante la documentación presentada en su escrito de subsanación; sin embargo, la Asamblea” pretende, con los documentos presentados en calidad de nueva prueba (copia simple del Certificado de Vivencia del 21 de setiembre de 2011 emitido por la Asociación de Producción Agropecuaria “Los Lúcumos de Pachacamac” – Primera Etapa; copia simple del contrato de compra venta del 11 de agosto de 2009 suscrito por “la Asamblea” y Hermelinda Cáceres Morales; y, copia simple del Contrato de Cesión de Parcela de terreno a título oneroso, del 15 de noviembre de 2009 suscrito por el consejo directivo de “la Asamblea”), demostrar su posesión sobre “el predio” y de esta manera subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa. En ese sentido, “la Asamblea” interpreta que a través de la nueva prueba se le otorga una oportunidad para la presentación de los documentos que no ofreció en su escrito de subsanación, lo cual no corresponde a la finalidad del recurso de reconsideración; en consecuencia, la referida documentación no constituye prueba idónea que amerite modificar lo dispuesto en “la Resolución”.

11. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos que antecede, para esta Subdirección ha quedado demostrado que la solicitud de venta deviene en improcedente, asimismo se han desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por “la Asamblea”, 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° 827-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por **LAS ASAMBLEAS DE DIOS DEL PERU - LADP**, representado por **ESTUARDO FERNANDO ZEVALLOS VARGAS**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 446-2016/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LAS ASAMBLEAS DE DIOS DEL PERU - LADP**, representada por **ESTUARDO FERNANDO ZEVALLOS VARGAS**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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