



RESOLUCIÓN N° 132-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 04 de setiembre de 2017

VISTO:



El Expediente N° 730-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por Giovanna Eudocia Pérez Presentación, presidenta de la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, contra la Resolución N° 354-2017/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio de 2017 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") que declaró inadmisibile la solicitud de venta directa de un área de 47 422,49 m², inscrita a favor del Estado, en la partida N° P12567550 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código único SINABIP-CUS 54200, ubicado en la parte alta del Asentamiento Humano La Arboleda, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante "la Ley"), al Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

4. Que, por escrito presentado del 06 de julio de 2017 (S.I. N° 21722-2017), Giovanna Eudocia Pérez Presentación, presidenta de la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, en adelante “la administrada”, interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0354-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2017 (en adelante “la resolución”), bajo las consideraciones siguientes:

- I. Las observaciones contenidas en el Oficio N° 2214-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2016 fue subsanada con el escrito de fecha 26 de octubre de 2016;
- II. “La Resolución” ha sido firmada por Servidora Civil que se encontraba inactiva en el colegio profesional, máxime si el artículo 20 de la Constitución Política del Perú, en su último párrafo establece que la ley señala los casos en que la colegiación es obligatoria;
- III. “La Resolución” señala que la Resolución Directoral N° 3324-2013-IN-ONAGI-DAP de fecha 03 de julio de 2013 se declaró de oficio la “ineficiencia, insubsistencia y sin valor alguno las garantías posesorias concedidas a la fecha a nivel nacional”. Pero no se señala es que “se realizó al señor Director General de la Dirección General de Autoridades Políticas, es si el señor Luzgardo Pachacama Mayhure, Gobernador del distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, en la fecha de la emisión del Acta de Constatación y Verificación de Hechos, y la respuesta tal como se puede apreciar en el Oficio N° 193-2015-ONAGI-DGAP de fecha 05 de diciembre de 2016, es que de conformidad con lo previsto en el numeral 4 del artículo 34° del Decreto Supremo N° 004-91-IN – Reglamento de Organizaciones y Funciones de las Autoridades Políticas los Gobernadores podían expedir certificados de residencia, buena conducta, supervivencia y otros análogos.”;
- IV. “La Resolución” confunde conceptos, no diferencia la emisión del acta de constatación y verificación de hechos, con la emisión de garantías posesorias. Ello se puede apreciar en el punto 11.2 de “la Resolución” que señala que mediante Resolución Directoral N° 3324-2013-IN-ONAGI-DAP de fecha 03 de julio de 2013 se declaró de oficio la ineficiencia, insubsistencia y sin valor alguno las garantías posesorias concedidas a la fecha a nivel nacional. En el momento que se emitió la Resolución Directoral N° 3324-2013-IN-ONAGI-DAP se encontraba vigente el Decreto Supremo N° 003-2013-IN, dispositivo que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Oficina Nacional de Gobierno Interior y el artículo 50 del referido dispositivo se ha establecido las funciones de la Dirección General de Autoridades Políticas y dentro de sus funciones no se encuentra la de declarar la de oficio la ineficiencia, insubsistencia y sin valor alguno las garantías posesorias concedidas a la fecha a nivel nacional razón por la cual “la Resolución” ha incurrido en acto arbitrario;
- V. En razonamiento de la abogada que emitió “la Resolución”, la Resolución Directoral N° 3324-2013-IN-ONAGI-DAP de fecha 03 de julio de 2013 habría declarado de oficio la ineficiencia, insubsistencia y sin valor alguno del Acta de Constatación y Verificación de hechos de fecha 09 de julio de 2003, es decir “que la facultad de la Dirección General de Autoridades Políticas se habría extendido por un plazo de 10 años para que se declare la ineficiencia, insubsistencia y sin valor alguno de un acto administrativo”, por lo cual “la Resolución” habría incurrido en un acto arbitrario;
- VI. Sobre el valor probatorio de la citada acta, que esta no contiene datos técnicos que permitan establecer la correspondencia con el predio, conforme a “el numeral 3.6 con el numeral 4.5 del Informe de Brigada N° 1690-2016/SBN-DGPE-SDDI son contradictorios entre sí, pues en el numeral 3.6 se señala que “verificando las colindancias señaladas en dicho documento”, se refiere al Acta de Constatación y Verificación de hechos, de fecha 03 de julio de 2003, y se señala que “se observa que, a la fecha presenta las siguientes colindancias”, de otro lado en el numeral 4.5 del referido informe se señala que “...”siendo insuficiente para ubicar de manera precisa si corresponde a los linderos del predio”, pues tal como se puede apreciar el numeral 3.6 con el numeral 4.5 del Informe de Brigada N° 1690-2016/SBN-DGPE-SDDI son contradictorios, por lo que “la Resolución” ha incurrido en un acto arbitrario;
- VII. Existe un error material en la escritura pública, respecto de la discrepancia de fecha 14 y 19 de agosto de 2014, la cual puede ser subsanada. Sobre la discrepancia del área solicitada y la que se consigna en la escritura pública que solo es de 948 m², y por ende al existir discrepancia de área no puede haber uniformidad en la longitud de los linderos consignados en la Escritura Pública con los linderos consignados en el área del predio peticionado, pues en este caso concreto en la Resolución materia de cuestionamiento no se ha señalado cual es la norma legal aplicable cuando existe una discrepancia de 948 m² entre el área solicitada y el documento presentado como medio probatorio, para efectos de que se señale que la referida Escritura Pública no califica como medio probatorio para acreditar que nuestra Asociación no viene ejerciendo la posesión por más de 05 años cumplidos al 25 de noviembre de 2010, incurriendo “la Resolución” en un acto arbitrario;
- VIII. Sobre el Autoevaluó y el impuesto predial a nombre de Artemio Ramos Ramos, pues fue este quien en su calidad de vendedor transfirió a la Asociación Ampliación Hijos de la Arboleda Santa Rosa, en calidad de compradora del área de 46 474,09 m². Es por ello que el aparece como contribuyente; y,
- IX. Con la escritura pública de transferencia del 23 de julio de 2015 y el autoevaluó se está acreditando que vienen ejerciendo la protección, custodia y conservación del área de terreno.





RESOLUCIÓN N° 132-2017/SBN-DGPE



5. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

6. Que, “la Resolución” fue notificada el 16 de junio de 2017, conforme consta del cargo de la Notificación N° 01043-2017-SBN-SG-UTD del 14 de junio de 2017, siendo el plazo máximo para su impugnación fue el 07 de julio de los corrientes.

7. Que, “la administrada” interpuso el recurso el 06 de julio del presente, por lo que se interpuso dentro del plazo de ley.

8. Que, se verifica la concurrencia de los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 122° y 219° del “TUO de la LPAG”.

9. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “la administrada”, en el orden siguiente:



Sobre la subsanación de las observaciones del Oficio N° 2214-2016/SBN-DGPE-SDDI en adelante “el Oficio”)

10. Que, a fojas 28 de los actuados administrativos obra “el Oficio” por el cual la SDDI luego de la evaluación de la documentación técnica – legal formula, entre otras, las observaciones siguientes:

(...) de la revisión a los documentos presentados, se advierte: respecto al “Acta de Constatación y Verificación de hechos” del 09 de julio de 2003, suscrita por el Gobernador del Distrito de Santa Rosa Luzgardo Pachacama M., lo siguiente:

- Se registra como secretaria de Actas de la Asociación Ampliación hijos de la Arboleda San Rosa, Jenny Quispe Meléndez, con DNI N° 41538667; sin embargo, de la consulta Reniec realizada por el N° de DNI, este le corresponde a Cabrejos Chaname Merci Sughey.
- Como vocal de la Asociación Ampliación hijos de la Arboleda Santa Rosa, consta Katherin Pilar Torres Utrilla, con DNI N° 46251435, de la consulta RENIEC, se observa que la misma nació en el año 1990; por lo que, el año 2003 tendría 13 años, es decir a la fecha de la constatación Katherin Pilar Torres, era incapaz absoluta².
- Conforme se acredita de la copia literal, la Asociación Ampliación hijos de la Arboleda Santa Rosa, fue constituida por escritura pública del 17/02/2014; sin embargo, el “Acta de Constatación y Verificación de Hechos”, se levantó el 9/07/2003, a nombre de la Asociación.

Tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el literal d) del artículo 77^{o3} del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; para lo cual, **deberá:**

- **Acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:**
 - a. 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.
 - b. 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 la posesión del predio a favor del solicitante.
 - c. Copia fedateada o certificadas del acta de inspección judicial del predio.
 - d. Copia fedateada, autenticada, legalizadas o certificada de la constancia de posesión otorga por la municipalidad, en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

- e. Otro documento emitido por "entidad pública" que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Adicionalmente, al ser usted una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:

- a) Copia fedateada, legalizada o certificada del plazo 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
- b) 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.
- c) 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 las que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

Se deja constancia que, se ha oficiado a la Oficina Nacional de Gobierno Interior – ONAGI, a fin de que se nos informe si el Sr. Luzgardo Pachacama M., al 9 de julio de 2003 estaba facultado para emitir el "Acta de Constatación y Verificación de Hechos", en calidad de Gobernador del Distrito de Santa Rosa.

(...)"

11. Que, dentro del plazo otorgado, con el escrito de fecha 26 de octubre de 2016 (S.I. N° 29477-2016) "la administrada" absuelve los descargos en los siguientes términos:

IV.- En relación al acta de constatación y verificación de hechos:

La secretaria de acta de nuestra asociación es la señorita Jenny Quispe Meléndez, con DNI N° 41535667, pero por un error involuntario en el acta de constatación y verificación de hechos se había consignado el DNI 41538667.

En cuanto a que se ha consignado como vocal a Katherin Pilar Torres Utrilla, con DNI 46251435, dicha consignación en el acta de constatación y verificación de hechos también ha sido un error inconsistente al momento de redactar dicho documento.

En lo referente a que la asociación fue constituida por Escritura Pública del 17 de febrero de 2014 y que el Acta de Constatación y Verificación de hechos, se levantó el 09 de julio de 2003, sobre el particular cabe precisar que en dicha fecha nuestra asociación no estaba debidamente regularizada e inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos

V.- En lo referente a que se debe de acreditar la antigüedad de la posesión.

Sobre el particular se debe precisar que somos una persona jurídica no societaria.

En vista de ello, se acompaña a la presente copia debidamente certificada del acta de constatación y verificación de hecho de fecha 09 de julio de 2003, con lo que se acredita la posesión de los socios ocupantes de nuestra Asociación desde el mes de julio de 2003.

De otro lado se acompaña al presente Escritura Pública de Transferencia de posesión de terreno celebrado entre Artemio Ramos Ramos en calidad de Vendedor y de otra parte la Asociación Ampliación Hijos de la Arboleda Santa Rosa, en calidad de Compradora por ante el Notario Arnaldo Gonzales Bazán de un área de terreno de 46 474,09 m², la misma que se encuentra detallada en la constancia de posesión N° 714-2005-MDSR del Expediente N° 1892-2005 de fecha 04 de octubre de 2005 otorgado por la Municipalidad Distrital de San Rosa y sobre el cual se menciona que el vendedor es poseionario del área de terreno antes referida (clausula primera), con lo que se **acredita** la posesión de los socios ocupantes de nuestra Asociación desde el mes de octubre de 2,005.

Asimismo, se adjunta al presente el respectivo pago del impuesto predial por parte del ex poseionario Artemio Ramos Ramos del área de terreno de 46 474,09 m² (pago efectuado por la persona que nos transfiere el área de terreno antes referida)."

12. Que, a los descargos del considerando precedentes se adjuntó, entre otros documentos: a) Copia debidamente certificada del acta de constatación y verificación de



RESOLUCIÓN N° 132-2017/SBN-DGPE

hecho de fecha 09 de julio de 2003; b) Copia debidamente certificada de la Escritura Pública de Transferencia de posesión de terreno celebrado entre Artemio Ramos Ramos en calidad de Vendedor y de otra parte la Asociación Ampliación Hijos de Arboleda Santa Rosa, en calidad de compradora; y, c) Copia debidamente certificada del pago del impuesto predial del área de terreno de 46 474,09 m².

13. Que, sobre el Acta de Constatación y Verificación de Hechos del 09 de julio de 2003 (folios 43 y 44) que da cuenta de la constatación realizada en “el predio” con fecha 09 de julio de 2003, esta carece de eficacia y valor alguno, conforme a la Resolución Directoral N° 3324-2013-IN-ONAGI-DAP del 03 de julio de 2013 en cuyas consideraciones se sustenta que las garantías posesorias son otorgadas *“frente a una amenaza específica, situación que conlleva a determinar que su vigencia no es permanente o indefinida en el tiempo”*; además, del *“análisis del Decreto Legislativo N° 1140, dentro de las competencias de la Oficina Nacional de Gobierno Interior, no se comprende el conocimiento ni otorgamiento de las garantías posesorias, limitando su competencia únicamente a aquellas que prevén preservar la integridad física de las personas.”*

14. Que, en ese extremo se encuentra acreditado que la citada acta de constatación y verificación carece de valor probatorio, para acreditar la posesión en “el predio”, conforme al literal d) del artículo 77° de “el Reglamento”.

15. Que, sobre el Informe de Brigada N° 1690-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2016 que contendría aparentes contradicciones entre los numerales 3.6) y 4.5) se aprecia que el informe fue realizado sobre la base del escrito del 26 de octubre de 2016 (S.I. N° 29477-2016) que en el numeral 3.6) señala que *“luego del análisis de las imágenes satelitales proporcionadas por CONIDA y procesada en la SBN, y la sucesión de imágenes referenciales de Google Earth, que no se verifica lo mencionado en el documento que acreditaría la posesión de “la administrada”, sobre “el predio”, al 04/04/2016 no se ejerce permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros, como lo exige la causal invocada.”* En ese sentido, el numeral 4.5 concluye *“(…) “Acta de Constatación y Verificación de Hecho”, de la letra d) del numeral 1.4 del presente informe, indica la ocupación de un terreno de un aproximado de 8 hectáreas, siendo distinto al área de “el predio”. Asimismo, indica que colinda por el oeste, norte y sur con terrenos del Estado, y al Este con la Ex Asociación La Arboleda, hoy Asentamiento Humano, siendo insuficiente para ubicar de manera precisa si corresponde a los linderos de “el predio”.*

16. Que, en tal sentido, quedó establecido en el Informe de Brigada N° 1690-2016/SBN-DGPE-SDDI que “Acta de Constatación y Verificación de Hecho” no generaba convicción de la ubicación de “el predio”.

17. Que, sobre la discrepancia entre el área solicitada y el área consignada en el contrato inserto en la escritura pública de transferencia de posesión de terreno del 23 de julio de 2016, como se sustentara en el considerando 15.2) *“(…) así como, la longitud de los linderos indicados tanto en el contrato (fojas 41) como en la constancia de posesión (fojas 42) insertos, no corresponden a ninguno de los linderos del área solicitada, conforme el numeral 4.6³ del informe de brigada citado en el numeral 15.1 de la presente resolución.*

18. Que, en tal sentido, se corrobora lo señalado por la SDDI, en el sentido que no resulta posible establece relación indubitable entre el instrumento público presentado con el área en venta entre el instrumento público presentado con el área solicitada en venta, conforme exige el supuesto d) del artículo 77° de “el Reglamento”.

19. Que, sobre el autoevaluó y el impuesto predial, al haberse expedido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, carecen de valor probatorio, conforme al supuesto invocado.

20. Que, finalmente la condición de inactiva en el colegio profesional de abogados no inhabilita a la profesional María de Pilar Pineda Flores, para la emisión de “la resolución”, pues conforme al Clasificador de Cargos, aprobado mediante Resolución N° 004-2011/SBN del 04 de febrero de 2011 no es un requisito para acceder al puesto de Subdirector de Desarrollo Inmobiliario, el contar con la colegiatura, por lo que debe desestimarse en ese extremo lo señalado por “la administrada”.

21. Que, en tal sentido, corresponde ratificar los fundamentos de “la resolución”, debiendo declararse infundado el recurso de apelación presentado, y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por Giovanna Eudocia Pérez Presentación, presidente de la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN HIJOS DE LA ARBOLEDA SANTA ROSA**, contra la Resolución N° 354-2017/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio de 2017, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



Mag. Alfredo Abelardo Martínez Cruz
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES