

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 014-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 04 de enero de 2016

VISTO:



El Expediente N° 263-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **WILLIAM MEZA LINO** y **MIRIAM OFELIA CAMARENA CARHUANCHO**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 129.52 m², ubicado en el lote 22 de la manzana F1, Primera Etapa del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida N° P03090525 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, signada con CUS N° 35645, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), 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, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 “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 escrito presentado el 12 de marzo de 2015 (S.I. N° 05097-2015), William Meza Lino y Miriam Ofelia Camarena Carhuacho (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjuntan la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de William Richard Meza Lino (fojas 4); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de Miriam Ofelia Camarena Carhuacho (fojas 5); **c)** plano perimétrico del lote matriz – ubicación de enero de 2015 (fojas 6); **d)** memoria descriptiva de “el predio” del 15 de enero de 2015 (fojas 7);

e) copia literal de la partida registral N° P03090525 emitida por el Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 8); f) copia simple de la constancia de registro de solicitud de ingreso N° 02386-2012 (fojas 11); g) copia simple del escrito presentado el 13 de febrero de 2012 (02386-2012) (fojas 12); h) copia simple del documento nacional de identidad de William Richard Meza Lino (fojas 14); i) copia simple del boucher de desembolso préstamo emitido por Mibanco (fojas 15); j) copia simple del pagare N° P01111042243 emitido el 29 de septiembre de 2005 por William Richard Meza Lino (fojas 16); k) copia simple del cronograma de pagos emitido a nombre de William Richard Meza Lino por Mibanco el 29 de septiembre de 2005 (fojas 17); l) copia simple de la hoja resumen informativa emitida el 29 de septiembre de 2005 por Mibanco (fojas 18); m) copia simple del recibo N° 0501003117 emitido el 24 de octubre de 2005 por la empresa “Comercial El Siglo S.A.C.” (fojas 19); n) copia simple de la boleta de venta N° 001937 emitido el 27 de julio de 2005 por la empresa “Comercial El Siglo S.A.C.” (fojas 20); ñ) copia simple de la boleta de venta N° 000444 emitida el 24 de octubre de 2005 por la empresa “Comercial El Siglo S.A.C.” (fojas 21); o) copia simple de la boleta de venta N° 001634 emitida el 1 de octubre de 2006 por la empresa “Comercial El Siglo S.A.C.” (fojas 22); p) copia simple de la boleta de venta N° 001633 emitida el 1 de octubre de 2006 por la empresa “Comercial El Siglo S.A.C.” (fojas 23); q) copia simple de la carta dirigida a William Richard Meza Lino el 15 de junio de 2006 (fojas 24); r) copia simple de la hoja verificación de datos emitida por AFP Horizonte (fojas 25); s) copia simple de la carta notarial dirigida a Miriam Camarena Carhuacho y esposo (fojas 26 y 27); t) copia simple de la Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal N° 157-2011/MVMT emitida el 14 de marzo de 2011 por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 28); u) copia simple de la Declaración Jurada donde firman los vecinos de Jose Carlos Mariátegui a favor de William Richard Meza Lino y familia (fojas 31); v) copia simple de la Declaración Jurada de Domicilio “Certificado Domiciliarios” (fojas 32); w) copia simple del plano perimétrico de lote matriz – ubicación de “el predio” de octubre de 2011 (fojas 33); y, x) copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” del 21 de septiembre de 2011 (fojas 34).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el 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 compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) 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



RESOLUCIÓN N° 014-2017/SBN-DGPE-SDDI

propiedad.

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 administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una 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 etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 698-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 27 de abril de 2015 (fojas 35), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 129.52 m2 se encuentra de la siguiente manera:

- Se superponen totalmente con el predio inscrito en la Partida N° P03090525 (en área de mayor extensión) Oficina Registral de Lima, con Registro SINABIP 11330 y CUS 35645 a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales con un área de 129.52 m2, el mismo que tiene como uso el de servicios comunales.

4.2 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según ordenanza N° 620-MML, la misma que fue derogada por la ordenanza 1862 a excepción de su artículo 30, complementado por la ordenanza N° 1084-MML del 11-10-2007 y publicado el 18-10-2007), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en Zona Residencial de Densidad Media (RDM).

4.3 Se comparó el plano presentado por el solicitante con la base gráfica de solicitudes de ingreso, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone con las siguientes solicitudes de ingreso: 06197-2012, 09955-2012 y 13500-2012.

4.4 Existe discrepancia en área entre el área solicitada según SI: 05097-2015 (129.52 m2) y el área que indica el plano y la memoria descriptiva (129.94 m2).

(…)”

12. Que, de la evaluación técnica descrita en el considerando que antecede, se advierte que existe discrepancia entre el área indicada en su solicitud (129.52 m²) y el área obtenida del plano perimétrico y memoria descriptiva (129.94 m²).



13. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución concluyendo lo siguiente: **i)** el área consignada en los documentos técnicos (129.94 m²) no coincide con el área señalada en su solicitud (129.52 m²); y, **ii)** los documentos presentados no resultan idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”.

14. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 1388-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2015 (en adelante “el Oficio”) (fojas 36), se requirió a “los administrados” lo siguiente:

“(…)

En ese sentido, en el documento a) de la referencia señala que requiere la venta directa de un área de 129.52 m²; sin embargo, en la memoria descriptiva y el plano perimétrico presentado se advierte un área de 129.94 m². Por lo expuesto, deberá aclarar el área solicitada, presentando nueva documentación técnica:

- a) Plano perimétrico del predio y de ubicación en coordenadas UTM, a escala apropiada, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.
- b) Memoria descriptiva (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, en caso que la venta sea de una parte del predio inscrito.

Al respecto, hace referencia al escrito presentado por su persona el 15 de febrero de 2012 (S.I. N° 02386-2012), donde se observa que adjunta documentos con los cuales acreditaría la posesión que ostenta sobre “el predio”, de la evaluación de los mismos, se advierte que no resultan idóneos a fin de acreditar la antigüedad de la posesión solicitada, razón por la cual conforme la venta directa sustentada en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, cuyos requisitos de procedencia se encuentran previstos en la Directiva N° 006-2014/SBN, deberá acreditar la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, adjuntando para tal efecto, los documentos siguientes:

- i) 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.
- ii) 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.
- iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Por otro lado, 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.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben 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, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día**, 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.

“(…)”

15. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir básicamente tres observaciones concretas: **1)** presentar nueva documentación técnica aclarando el área solicitada; **2)** presentar medios probatorios que acrediten la posesión desde antes del 25



RESOLUCIÓN N° 014-2017/SBN-DGPE-SDDI

de noviembre de 2010, los cuales deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, deben guardar correspondencia indubitable con “el predio”; y, **3)** presentar certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, el cual acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida.



16. Que, es conveniente precisar que conforme consta en el Acta de Notificación N° 085404, “el Oficio” fue notificado en el domicilio señalado en la solicitud de venta directa (fojas 1) y dejado bajo puerta el 30 de julio de 2015, Segunda visita, al no encontrarse a “los administrados” u otra persona en el domicilio señalado, razón por la cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo establecido en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.¹

17. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 30 de julio de 2015, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 21 de agosto de 2015.**



18. Que, dentro del plazo legal otorgado, “los administrados” mediante escrito presentado el 20 de agosto de 2015 (S.I. N° 19383-2015) (fojas 38), pretenden subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección, con la presentación de la documentación siguiente: **1)** plano perimétrico de “el predio”, de agosto 2015 (fojas 39); **2)** plano de ubicación de “el predio” de agosto de 2015 (fojas 40); **3)** memoria descriptiva de “el predio”, de agosto de 2015 (fojas 41); **3)** copias fedateadas de los recibos de pago por concepto de impuesto predial emitidos por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 42); **4)** copias fedateadas de las declaraciones juradas de autoavalúo 2015 (HR-HLP y PU) emitidos por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 46); y, **5)** copia fedateada de arbitrios municipales 2015 (HLA) emitido por la Municipalidad Distrital de Villa del Triunfo (fojas 48).



19. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde determinar si “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones advertidas mediante “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

19.1 Respeto de la primera observación:

Mediante Informe de Brigada N° 313-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2016 (fojas 49), se procedió a evaluar técnicamente la memoria descriptiva y planos adjuntados por “los administrados”, concluyéndose, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 De la evaluación técnica efectuada con los nuevos planos: perimétrico y ubicación presentados y que comparados con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se observa que “los administrados” han cumplido con subsanar las observaciones técnicas mencionadas en el Oficio N° 1388-2015/SBN-DGPE-SDDI, de 22.07.2015 en tanto que:

- Insertado el polígono de “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos con coordenadas PSAD56 indicados en el plano perimétrico (L-P) en la Base Única SBN, este resulta un área de 129,52 m², concordante con el área solicitada.

4.2 Revisado el Plano N° 377-2011/SBN-DGPE-SDDI, elaborado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN, se realizó la desmembración del Lote 22 de la Mz. F1 (área 202.30 m²), resultando “el predio” con un área independizada de 129,52 m² con uso del predio de Servicios Comunes y el área restante de 72.78 m², acto que ha sido inscrito en el asiento N° 00006 de la Partida N° P03090525.

“(…)”

En atención a lo expuesto en el informe de brigada descrito en el considerando que antecede, se advierte que el área solicitada corresponde con el área que arrojan los documentos técnicos (129.52 m²), la cual se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la partida N° P03090525. Cabe precisar que, “el predio” fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho ente de formalización concluyó la formalización de “el predio” con la emisión del título de afectación en uso otorgado en favor del “Club de Madres Señor de los Milagros” el 29 de abril del 2000 e inscrito en el Registro de Predios el 8 de mayo del 2000. Por su parte, esta Superintendencia mediante Resolución N° 206-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de julio de 2011, entre otros, asume el Estado la titularidad, así como dispone la extinción de la aludida afectación en uso.

En tal sentido, “los administrados” han cumplido con subsanar la primera observación.

19.2 Respeto a la segunda observación:

19.2.1 En atención a lo expuesto, si bien es cierto se ha extinguido la aludida afectación en uso, también lo es que “el predio” aún no ha sido desafectado. En tal sentido, a fin de que proceda una venta directa, “los administrados” además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, deben acreditar objetivamente que “el predio” ha perdido la naturaleza o condición para su uso público o para ser destinado a la prestación de un servicio público

En el caso en concreto, esta Subdirección procedió a incorporar al



RESOLUCIÓN N° 014-2017/SBN-DGPE-SDDI

presente procedimiento la documentación que adjuntaran en su oportunidad “los administrados” a la S.I. N° 10058-2009 y el Expediente N° 035-2012/SBNSDDI, la cual será analizada de manera en conjunta con la documentación que presentaron en el procedimiento, conforme se detalla a continuación:

- Respecto a la S.I. N° 10058-2009

Se advirtieron los siguientes documentos emitidos por el Equipo Comercial - Villa El Salvador de SEDAPAL: Carta N° 7474-2008-EC-VES-AC del 08 de agosto de 2008, Formato 2 – Presentación del Reclamo, Recibos Reclamados, Formato 3 – Resumen del Histórico de la Facturación del Reclamante, Resolución N° 150-003581-2008-EC-VES del 25 de agosto de 2008 y la Resolución N° 160-000252-2008-EC-VES del 05 de septiembre de 2008 (fojas 59). Al respecto, puede observarse que en estos documentos, Miriam Ofelia Camarena Carhuancho efectúa un reclamo ante SEDAPAL con la finalidad que se cambie el tipo de conexión de suministro de Uso Social a Uso Doméstico. Asimismo, se observó lo siguiente:

- Al compararse la dirección consignada en los documentos emitidos por SEDAPAL y las copias de los DNI de “los administrados” (**Av. San José, F1, 22, Pueblo Joven San Gabriel – Villa María del Triunfo**) (fojas 4 y 59) con la dirección señalada en la solicitud de venta y la partida registral de “el predio” (**Av. San José N° 564, lote 22, manzana F1 del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui – Villa María del Triunfo**) (fojas 1 y 52), se advierte discrepancia en el nombre del Pueblo Joven.
- Asimismo, al compararse el número de suministro consignado en los documentos emitidos por SEDAPAL (**Suministro N° 5431474**) (fojas 59) con el número de suministro señalado en el Acta de Notificación N° 085404 del Oficio N° 1388-2015/SBN-DGPE-SDDI (**Suministro N° 1632012**) (fojas 36), el cual es el suministro de “el predio”, toda vez que “los administrados” señalaron como dirección éste, se advierte también discrepancia.

En atención a lo expuesto, los documentos emitidos por SEDAPAL y las copias de los DNI de “los administrados” no generan convicción a esta Subdirección, dado que al ser



comparados con la solicitud de venta y la partida registral se han advertido discrepancias en el nombre del Pueblo Joven y el número de suministro.

- Respecto al Expediente N° 035-2012/SBNSDDI

Se observó la existencia de la Ficha Técnica N° 0113-2012/SBN-DGPE-SDDI emitida el 13 de agosto de 2012 por esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario. Al respecto, puede observarse que personal de esta Subdirección realizó una inspección en “el predio” el 10 de agosto de 2012, constatando que “(...) *al interior existe una edificación-vivienda de un piso, construida con estructura de madera, paredes de triplay y techo de calamina, en mal estado de conservación, ocupado por el sr. William Meza Lino y familia*” (fojas 68).

Al respecto, puede advertirse que la inspección se realizó el 10 de agosto de 2012, es decir con fecha posterior al 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). En tal sentido, el documento mencionado no resulta idóneo para acreditar el ejercicio de la posesión sobre “el predio”.

19.2.2 Así también, se procedió a realizar la revisión de los documentos adjuntados por “los administrados” en su solicitud (fojas 1): **a)** copia simple del boucher de desembolso préstamo emitido por Mibanco (fojas 15); **b)** copia simple del pagare N° P01111042243 emitido el 29 de septiembre de 2005 por William Richard Meza Lino (fojas 16); **c)** copia simple del cronograma de pagos emitido a nombre de William Richard Meza Lino por Mibanco el 29 de septiembre de 2005 (fojas 17); **d)** copia simple de la hoja resumen informativa emitida el 29 de septiembre de 2005 por Mibanco (fojas 18); **e)** copia simple del recibo N° 0501003117 emitido el 24 de octubre de 2005 por la empresa “Comercial El Siglo S.A.C.” (fojas 19); **f)** copia simple de la boleta de venta N° 001937 emitido el 27 de julio de 2005 por la empresa “Comercial El Siglo S.A.C.” (fojas 20); **g)** copia simple de la boleta de venta N° 000444 emitida el 24 de octubre de 2005 por la empresa “Comercial El Siglo S.A.C.” (fojas 21); **h)** copia simple de la boleta de venta N° 001634 emitida el 1 de octubre de 2006 por la empresa “Comercial El Siglo S.A.C.” (fojas 22); **i)** copia simple de la boleta de venta N° 001633 emitida el 1 de octubre de 2006 por la empresa “Comercial El Siglo S.A.C.” (fojas 23); **j)** copia simple de la carta dirigida a William Richard Meza Lino el 15 de junio de 2006 (fojas 24); **k)** copia simple de la hoja verificación de datos emitida por AFP Horizonte (fojas 25); **l)** copia simple de la carta notarial dirigida a Miriam Camarena Carhuacho y esposo (fojas 26 y 27); **m)** copia simple de la Declaración Jurada donde firman los vecinos de Jose Carlos Mariátegui a favor de William Richard Meza Lino y familia (fojas 31); y, **n)** copia simple de la Declaración Jurada de Domicilio “Certificado Domiciliarios” (fojas 32).





RESOLUCIÓN N° 014-2017/SBN-DGPE-SDDI



En virtud de lo expuesto, solo se podrá acreditar la posesión de “el predio” con cualquier otro documento emitido por entidad pública, de conformidad con el literal j.5 del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Domino Privado Estatal de Libre Disponibilidad²; por lo que, los documentos privados descritos en el numeral que antecede tampoco resultan idóneos para acreditar formalmente el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

Respecto a la copia simple de la Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal N° 157-2011/MVMT emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 28), se advierte que resuelve reconocer e inscribir en el Registro único de Organizaciones Sociales de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo a la Organización Social de Base “Club de Madres Señor de los Milagros – Zona José Carlos Mariátegui”; por lo que no resulta idóneo para acreditar el ejercicio de la posesión en favor de “los administrados”.

19.2.3 Por otro lado, mediante la S.I. N° 19383-2015, “los administrados” presentan los siguientes documentos con la finalidad de acreditar el ejercicio de la posesión sobre “el predio” (fojas 38): copias fedateadas de los recibos de pago por impuesto predial de los periodos 2011-2015 (fojas 42), declaraciones juradas de autoavaluo 2015 (HR-HLP y PU) y arbitrios municipales 2015 (fojas 46).

Al respecto, puede advertirse que los documentos mencionados fueron cancelados el 20 de agosto de 2015, es decir con fecha posterior al 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

² Directiva N° 006-2014-SBN: Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Domino Privado Estatal de Libre Disponibilidad

(...)

6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

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

(...)

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal). En tal sentido, estos documentos no resultan idóneos para acreditar el ejercicio de la posesión sobre “el predio”.

Por lo expuesto, “los administrados” no han cumplido con subsanar la segunda observación.

19.3 Respetto de la tercera observación

Se advierte que “los administrados” no han cumplido con presentar el certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos y edificatorios, u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a fin de acreditar la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida.

En tal sentido, “los administrados” no han cumplido con subsanar la tercera observación.

20. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “los administrados” no cumplieron con lo requerido en el Oficio N° 1388-2015/SBN-DGPE-SDD del 22 de julio de 2015 (fojas 36), debiendo, por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente 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.

21. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, 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, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0014-2017-SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **WILLIAM MEZA LINO** y **MIRIAM OFELIA CAMARENA CARHUANCHO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- **DERIVAR** el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.4



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