



RESOLUCIÓN N° 055-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 418-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **LIDIA JULIA ROJAS CAHUANA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio urbano de 63,22 m², ubicado en la Calle los Cerezos S/N distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11090214 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica-Zona Registral N° XI-Sede Ica, CUS N° 90193, 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 Memorando 1159-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de abril de 2015 (foja 1) la Subdirección de Administración Patrimonial de esta Superintendencia informa que ha realizado la inscripción de "el predio" y remite el escrito presentado el 13 de noviembre de 2013 (S.I. N° 21001-2013), mediante el cual Lidia Julia Rojas Cahuana (en adelante "la administrada") solicita la primera inscripción de dominio para futura venta directa de "el predio", (foja 5). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del acta de inspección ocular respecto de "el predio" emitido el 17 de septiembre de 2004 por la Gobernación de Ica (fojas 6); **2)** copia simple del plano Informativo N° 02-2013 respecto de "el predio" emitido el 15 de marzo de 2013 por la



Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica (fojas 8); **3)** copia simple del plano de perimétrico - ubicación y localización respecto de “el predio” emitido en marzo de 2013 por el Ingeniero Civil Víctor Hugo Quispe Alejos (fojas 9); **4)** copia simple de la memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en marzo de 2013 por Ingeniero Civil Víctor Hugo Quispe Alejos (fojas 10); **5)** copia simple del certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 19 de setiembre de 2013 por la Oficina Registral de Ica - Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 17); y, **6)** copia simple del documento de identidad de “la administrada” (fojas 22).



4. Que, es preciso indicar que la Subdirección de Administración Patrimonial de esta Superintendencia, realizó el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, la misma que en mérito de la Resolución N° 656-2014/SBN-DGPE-SDAPE, entre otros, dispuso su formalización.

5. 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° 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de setiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

6. Que, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por la segunda disposición transitoria de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, dicha Directiva se aplica a partir del día siguiente de su publicación, incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite—como el caso de autos—, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.



7. 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”.

8. 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

9. 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 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.



10. 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.



RESOLUCIÓN N° 055-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. 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 un actuación administrativa.

12. 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.

13. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1079-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 24 de julio de 2015 (fojas 39), mediante el cual-entre otros-respecto de "el predio" concluyó:

"(...)

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 63.22 m² se encuentra de la siguiente manera:

• Se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida N° 11090214 del Registro de predios de Ica (Oficina Registral Ica) con Registro SINABIP N° 2946 y con CUS 90193 del libro de Ica a favor del Estado Peruano, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con un área de 63.22 m².

4.2 El solicitante debe presentar certificado de zonificación, además debe precisar la causal.

"(...)"

14. Que, de conformidad con lo señalado en el párrafo precedente, la solicitud y documentación presentada por "la administrada"; y de la evaluación de los antecedentes registrales, se tiene que: i) "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11090214 de conformidad con lo señalado en el asiento G0001; ii) no se verifica la causal sobre la cual sustenta su solicitud de venta directa; y, iii) no ha adjuntado el certificado de zonificación respecto de "el predio" con el cual se podría verificar el uso que se le debería dar al bien y si se encuentra dentro del área de lote normativo que exige la Municipalidad de la jurisdicción sobre la cual se encuentra "el predio".

15. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, esta Subdirección mediante Oficio N° 1457-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2015 (fojas 40), requirió a "la administrada" lo siguiente:

"(...)

En tal sentido, de la calificación de su solicitud se advierte que no ha cumplido con indicar la causal en la que sustenta su pedido de venta directa, de conformidad con lo previsto en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, por lo que deberá precisar la misma. Igualmente, deberá presentar los



documentos que acrediten el cumplimiento de la causal precisada. Por lo que en caso sustente su solicitud en las causales contenidas en los literales a), b, c), d) o e), deberá adjuntar los documentos siguientes:

1. Partida Registral o instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado [solo en el caso del literal a)].
2. En el caso del literal b), la resolución mediante el cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente. En dicha resolución, o sus antecedentes, debe constar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto, así como el cronograma o plazo para la ejecución de este.
3. Certificado de zonificación del predio solicitado [en caso del literal c) o e)].
4. En el caso del literal c), los medios probatorios de posesión que acrediten la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010. En el caso del literal d), los medios probatorios que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.
5. En el caso del literal e), copia literal de la partida o Certificado Registral Inmobiliario (CRI) o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público, mediante el cual se acredite la colindancia con el predio del Estado.

Cabe precisar, que 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 (1) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"

16. Que, corresponde precisar que el Oficio descrito en el considerando que antecede, fue notificado en el domicilio señalado por "la administrada", siendo recibido por Mónica Yarasca Rojas quien señaló ser su hija, el 6 de agosto de 2015, razón por la cual se tiene por bien notificado a "la administrada" de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹ (fojas 40).

17. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 28 de agosto de 2015.

18. Que, mediante escrito presentado el 27 de agosto de 2015 (S.I. N° 20007-2015), "la administrada" a fin de subsanar las observaciones realizadas por esta Subdirección, señala que sustenta su solicitud de venta directa en virtud del inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento (fojas 42); para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia legalizada del Testimonio de la Escritura Pública del 18 de Setiembre de 1990 emitida por el Notario Eduardo Laos Mora (fojas 44); **2)** copia legalizada del certificado de zonificación y vías N° 246-2015-SGOPC-GDU-MPI respecto de "el predio" emitido el 12 de agosto de 2015 por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ica (fojas 48); **3)** copia legalizada del certificado de parámetro urbanísticos y edificatorios N° 118-2015-SGOPC-GDU-MPI respecto de "el predio" emitido el 12 de agosto de 2015 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica (fojas 50); **4)** copia certificada del acta de inspección ocular emitido el 17 de septiembre de 2004 por la Gobernación de Ica (fojas 51); **5)** copia certificada del oficio N° UCI-1332-2015 emitido el 24 de agosto de 2015 por Electro Dunas S.A. (fojas 54); **6)** copia simple de la constancia de damnificado emitido el 7 de diciembre de 2007 con registro N° 09195 por el Comité Provincial de Defensa Civil – Ica (fojas 56).

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

² 21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con la administrada."



RESOLUCIÓN N° 055-2017/SBN-DGPE-SDDI



19. Que, en mérito al Memorando N° 3690-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2015 se realizó entre otros la reasignación del presente expediente a un nuevo equipo de profesionales para continuar con la evaluación, por lo que en atención a la nueva documentación presentada se emitió el Informe de Brigada N° 74-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 22 de enero de 2016 (fojas 60), mediante el cual-entre otros-respecto de “el predio” concluyó:

(...)

3.2 “El administrado” presentó el Certificado de Zonificación y Vías N° 246-2015-SGOPC-GDU-MPI, del 12.08.2015 y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 118-2015-SGOPC-GDU-MPI, del 12.08.2015 que certifican que “el predio” se encuentra dentro de la Zona Residencial de Media Densidad (R-3), siendo compatible el uso de Residencial Unifamiliar entre otros, aprobado por Ordenanza Municipal N° 017-2003-MPI, del 19.06.2003, publicado el 22.01.2005 y Ley N°29090, que aprueba el Plan Director de Desarrollo Agro Urbano de Ica 1999-2020.

3.3 No obstante, se advierte que “el predio” no cumple con los parámetros de Lote Normativo de 72,00 m², ni con el Frente Mínimo de 6.00 ml, dado que el área inscrita en la Partida N° 11090214 del Registros de Predios de la Oficina Registral Ica, corresponde 66.23 m², con frente de Lote de 5.50 ml, además de ello los lotes colindantes se encuentran consolidados con uso vivienda.

(...)”

20. Que, de conformidad con lo señalado en el párrafo precedente, la subsanación y documentación presentada por “la administrada”; y de la evaluación de los antecedentes registrales, se tiene que: i) sustenta su causal de venta directa en el inciso c) del artículo 77° de “el Reglamento”; ii) “el predio” no se encuentra dentro de los parámetros que exige la Municipalidad como lote mínimo normativo; y, iii) en la subsanación adjunta copia legalizada del Testimonio de la Escritura Pública del 18 de Setiembre de 1990 emitida por el Notario Eduardo Laos Mora mediante la cual el Ministerio de Vivienda y Construcción le adjudica a “la administrada” un lote de terreno, el cual – según dice “la administrada”- se ubica en la colindancia directa del inmueble materia de la solicitud de venta directa (fojas 42).

21. Que, si bien es cierto “la administrada” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de lo señalado en el inciso c) del artículo 77° de “el Reglamento” sin embargo, de acuerdo a la copia legalizada del certificado de zonificación y vías N° 246-2015-SGOPC-GDU-MPI (fojas 48), presentado por “la administrada”, la dimensión de “el predio” no supera el lote mínimo normativo establecido, por tanto su disposición mediante el procedimiento de venta directa se enmarca dentro de lo señalado en el inciso e) del artículo 77° de “el Reglamento”. En tal sentido, en virtud del numeral 3) del artículo 75° de la Ley N° 27444², corresponde a esta Subdirección encauzar el pedido de “la

² Artículo 75. Deberes de las autoridades en los procedimientos
Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:
(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.



administrada” al procedimiento de venta directa enmarcado dentro de lo señalado en el mencionado inciso e).

22. Que, la causal e) del artículo 77° de “el Reglamento”, ha establecido como una de las causales por la cual procedería, por excepción, la compraventa directa de un bien de dominio privado a favor de particulares, cuando **“la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes (...)”** (el subrayado es nuestro)

23. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando precedente, la referida causal de venta directa contempla dos requisitos: a) que la dimensión de la totalidad del área solicitada sea inferior a la del lote normativo establecido por la municipalidad competente; y, b) ser propietario colindante del área solicitada.

24. Que, en el caso en concreto, según el certificado de zonificación y vías N° 246-2015-SGOPC-GDU-MPI emitido el 12 de agosto de 2015 por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ica (fojas 48), y certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 118-2015-SGOPC-GDU-MPI emitido el 12 de agosto de 2015 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica (fojas 50), ambos vigentes hasta el 12 de agosto de 2018, se ha determinado que el lote mínimo normativo para la Municipalidad Provincial de Ica es de 72,00 m²; y tomando en consideración que el área de “el predio” es de 63,22 m², se cumpliría con el primer requisito exigido por la causal.

25. Que, de conformidad con lo señalado en el vigésimo y vigésimo primer considerando de la presente Resolución, corresponde verificar si el lote de terreno al que hace referencia en la Escritura Pública del 18 de Setiembre de 1990 emitida por el Notario Eduardo Laos Mora, corresponde a alguno de los terrenos colindantes a “el predio” y tiene como propietaria a “la administrada”, conforme a lo afirmado en el escrito detallado en el décimo octavo considerando de la presente resolución.

26. Que, en ese sentido revisada la mencionada Escritura Pública se desprende que se adjudicó a “la administrada”, el terreno inscrito en la ficha 2319 asiento C-2 del Registro de Propiedad de Ica, razón por la cual mediante Oficio N° 173-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2016 se solicitó al Jefe Zonal de la Zona Registral N° XI – Sede Ica nos informe entre otros lo siguiente (fojas 63):

“(…)

- El estado actual de la citada ficha, si la misma se encuentra vigente o si se encuentra cerrada, en merito a que documento ha sido cerrada, y nos remita copia de dichos actuados.
- Nos informe si a la fecha “la administrada” cuenta con algún inmueble inscrito a su favor dentro de la Provincia de ICA

“(…)”

27. Que, mediante Oficio N° 0593-2016-SUNARP-ZRN°XI-UREG (S.I. N° 03144-2016) del 8 de febrero de 2016 la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XI Sede Ica, nos informa entre otros lo siguiente (fojas 64):

“(…)”

- La ficha mecánica ha sido trasladada a la partida N° 02007722 del registro de Predios, el cual a la fecha se encuentra como activa, cabe precisar el titular actual es la Sra. Yarasca Rojas Flor Lidia en merito a la inscripción del anticipo de legítima.



RESOLUCIÓN N° 055-2017/SBN-DGPE-SDDI

- Realizada la búsqueda en el Registro de Predios, **NO** se encuentra inscrito ningún bien inmueble en ninguna de las Oficinas Registrales que conforman nuestra Zona Registral N° XI – sede Ica a favor de la Sra. **ROJAS CAHUANA LIDIA JULIA**.

Por lo cual, se adjunta copia literal de la citada partida (fojas 65) y el Reporte de búsqueda (fojas 73) para corroborar lo informado y para los fines que su despacho estime por conveniente.

(...)"

28. Que, con la información brindada por la Oficina Registral de Ica, se emitió el Informe de Brigada N° 342-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 17 de marzo de 2016 (fojas 74), mediante el cual-entre otros-respecto de "el predio" concluyó:

(...)"

3.4 Por último, efectuado el análisis del área, los linderos, colindancias y medidas perimétricas, descritas en la Partida N° 02007722 y la Partida N° 11090214, a fin de corroborar si se tratan del mismo predio, se comparó y graficó teniendo en cuenta dicha información en nuestra Base Única SBN, resultando que ambos predios inscritos en las mencionadas partidas, se superponen totalmente entre sí, tal y como se detalla en el plano (Anexo N° 1), por lo que se infiere que existiría duplicidad de partidas, en tanto que el Oficio N° 0593-2016-SUNARP-ZRN°XI-UREG del 08.02.2016, de la Zona Registral N° XI Sede Ica, nos informa que La Ficha mecánica ha sido trasladado a la Partida N° 02007722 del Registro de Predios y que a la fecha se encuentra como activa y que el titular actual es la Sra. YARASCA ROJAS FLOR LIDIA en mérito a la inscripción del anticipo legítima.

(...)"

29. Que, a fin de poder determinar la posible duplicidad de "el predio" con el inmueble inscrito en la partida registral N° 02007722, mediante Memorando N° 846-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2016 se solicitó a la Sub Dirección de Administración del Patrimonio Estatal, lo siguiente:

(...)"

Efectuada la evaluación técnica de la citada solicitud y de la evaluación del documento de oficio N° 0893-2016-SUNARP-ZRN°XI-UREG, se determinó a través del Informe de Brigada N° 342-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2016, que **respecto de "el predio"** existe una **superposición total con el área inscrita** en la partida electrónica N° **02007722** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, la misma en su asiento C1 se encuentra inscrita la inmatriculación en mérito de la Resolución Directoral Regional N° 016-89-VC-6500 del 19 de abril de 1989, y según el asiento C3 su actual titular registral es Flor Lidia Yarasca Rojas.

De conformidad con lo señalado en el párrafo precedente, **informarnos si el polígono de ambas partidas se superpone totalmente**, con la finalidad de que inicien las acciones de saneamiento físico legal de "el predio" correspondiente, conforme a sus atribuciones; teniendo en cuenta la partida más antigua



(...)"

30. Que, en virtud de lo solicitado en el párrafo precedente la Sub Dirección de Administración del Patrimonio Estatal mediante el Memorando N° 02366-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto de 2016 (fojas 78), nos informa lo siguiente:

"(...)

Revisada la Ficha Técnica N° 0531-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 12 de agosto de 2104, cuyo contenido fue reflejado en la Resolución N° 656-2014/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 30 de setiembre de 2014 (Resolución que dio merito a la inscripción del predio inscrito a favor del Estado en la partida N° 11090214), se señaló que el predio estatal colindaría por la derecha con el predio de la señora Flor Lidia Yarasca Rojas (...)

Finalmente, teniendo en consideración la documentación remitida, el resultado de las búsquedas catastrales, el contenido de la ficha técnica y la información obrante en los títulos archivados Nros. 369 del tomo 66 y 320 del tomo 68 de fecha 25 de abril de 1989 y 23 de marzo de 1990, respectivamente, ambos de la partida N° 02007722, se advierte que los predios materia de consulta aparentemente colindarían sin evidenciarse superposición alguna.

(...)"



31. Que, de la evaluación de los antecedentes registrales de "el predio"; la partida registral N° 02007722, la documentación presentada por "la administrada" y lo señalado en el vigésimo, vigésimo séptimo y trigésimo considerando de la presente resolución, se tiene que: i) "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11090214 de conformidad con lo señalado en el asiento G0001; y, ii) el predio colindante inscrito en la partida registral N° 02007722; del cual "la administrada" declara ser la propietaria; es de titularidad de Flor Lidia Yarasca Rojas, de conformidad con lo señalado en el asiento C-2 de la citada partida registral; por lo que "la administrada" no acreditaría ser la titular registral del predio colindante.

32. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, esta Subdirección mediante Oficio N° 1896-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2016 (en adelante "el Oficio"), se le indico a "la administrada" lo siguiente (fojas 80):

"(...) Se ha determinado que el área de "el predio" es menor al lote mínimo normativo establecido mediante la Ordenanza Municipal N° 017-2003-MPI aprobada el 19 de junio de 2003 por el Concejo Municipal de Ica, por lo que esta Subdirección le comunica que su solicitud de venta directa respecto de "el predio" deberá de ampararse en virtud del literal e) del artículo 77° de "el Reglamento".

En tal sentido y de acuerdo a la causal establecida, para continuar con la calificación de su solicitud debe de cumplir con presentar: "copia literal de la partida o certificado registral inmobiliario - CRI, o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio del Estado" de conformidad con lo previsto en el literal l) ítem 6.2) del artículo VI de 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 Resolución N° 064-2014/SBN publicada en el diario oficial El Peruano el 11 de setiembre del 2014 (en adelante la "Directiva N° 064-2014/SBN").

Por lo que, en virtud del numeral 6.3) del artículo VI) de la "Directiva N° 064-2014/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ, se le otorga un plazo de **quince (15) días hábiles más un (01) día hábil por el término de la distancia**, computados 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

(...)"

33. Que, corresponde precisar que "el Oficio", fue notificado en el domicilio señalado por "la administrada", siendo recibido por Charlie Medina Arquíñego quien se identificó con DNI N° 70280454 y señaló ser trabajador, el 31 de agosto de 2016, razón por la cual se tiene por bien notificado a "la administrada" de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (fojas 81).





RESOLUCIÓN N° 055-2017/SBN-DGPE-SDDI

34. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 22 de septiembre de 2015.

35. Que, mediante escrito presentado el 13 de septiembre de 2016 (S.I. N° 24771-2016) “la administrada” declara que a fin de subsanar las observaciones realizadas por esta Subdirección (fojas 82), adjunta copia legalizada del Testimonio de la Escritura Pública del 18 de Setiembre de 1990 emitida por el Notario Eduardo Laos Mora (fojas 84), del cual – según dice - se desprende en forma clara y objetiva que “el predio” se ubica hacia el cardinal norte.

36. Que, conforme se podrá apreciar de la revisión de los actuados que corren en el interior del presente procedimiento administrativo y en virtud de lo establecido en el trigésimo y trigésimo primer considerando de la presente resolución, se ha determinado que si bien el predio detallado en la citada Resolución Directoral Regional, se encuentra inscrito en la partida registral N° 02007722 y es colindante con “el predio”, se verifica también de los antecedentes de la mencionada partida registral que la actual titular registral³ del referido predio es Flor Lidia Yarasca Rojas, de conformidad con lo señalado en el asiento C-2 de la citada partida registral (fojas 88).

37. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no cumplió con subsanar la observación, por tanto, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar dicha solicitud sobre “el predio” teniendo en cuenta las observaciones efectuadas (presentar cualquiera de los documentos señalados en “el Oficio”, que acredite que es la actual propietaria colindante del área solicitada) en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

38. Que, si bien es cierto “la directiva N° 006-2014/SBN” enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41.1.1) del numeral 41.1) del artículo 41⁴ del Decreto Legislativo N° 1272⁵, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la

³ Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126.2012-SUNARP-SN

TÍTULO PRELIMINAR

(...)

VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

⁴ Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

41.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio.

41.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

⁵ Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016



administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

39. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y sus modificatorias; la Directiva N° 006-2014/SBN; y el Informe Técnico Legal N° 0065-2017-SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **LIDIA JULIA ROJAS CAHUANA**, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



Artículo 2°. Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución..

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.1.4



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