



RESOLUCIÓN N° 489-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de agosto de 2016

VISTO:

El expediente N° 381-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JESSICA SANDRA FLORES ROMERO Y VÍCTOR ALBERTO VILCAÑAUPA GUZMÁN**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un lote de terreno de 90,00 m², ubicado en la manzana A, lote 5 AA.HH. Las Palmeras de Ventanilla Alta Ampliación B (Ex Agrupación Poblacional Madres Unidas manzana A, lote 10), distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° 70327902 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 14894; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 25 de mayo de 2015 (S.I. N° 12012-2015), por Jessica Sandra Flores Romero y Víctor Alberto Vilcañaupa Guzmán (en adelante "los administrados"), peticionan la venta directa de "el predio" por causal "c" del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copias autenticadas del documento nacional de identidad de "los administrados" (fojas 4 a 5); **2)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Fermín Porras Castro, de mayo de 2015 (fojas 6); **3)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrito por el ingeniero Fermín Porras Castro, de mayo de 2015 (fojas 8); **4)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero Fermín Porras Castro, de mayo de 2015 (fojas 9); **5)** copia simple de la partida N°70327902 del Registro de Predios de



la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, impresa el 27 de agosto de 2014 (fojas 10); **6)** copia fedateada del plano de zonificación urbana del distrito de Ventanilla, elaborada por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad de Ventanilla, de enero de 2009 (fojas 12); **7)** copia fedateada del Informe N° 00229-2006/MDV-GDUO-SGC, expedido por el Subgerente de Catastro de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, de 21 de marzo de 2006 (fojas 13); **8)** copia autenticada de la constancia de posesión expedida por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, el 20 de junio de 2008 (fojas 14); **9)** copia autenticada de la constancia de posesión expedida por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, el 20 de agosto de 2010 (fojas 15); **10)** copia autenticada de la constancia de posesión expedida por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, el 23 de abril de 2013 (fojas 16); **11)** copia fedateada del formulario HR de determinación del impuesto predial 2010 (fojas 18); **12)** copia fedateada del formulario PU, declaración jurada del impuesto predial 2010 (fojas 19); **13)** copia fedateada del formulario HLA, hoja de liquidación arbitrios 2010 (fojas 20); **14)** copias fedateadas de los recibos por consumo de servicio eléctrico, emitido por la Empresa de Distribución Eléctrica Lima Norte S.A.A – EDELNOR, período abril 2010, enero y junio 2013 (fojas 21 a 23); **15)** copia fedateada del escrito presentado por “los administrados” ante el Tercer Juzgado Mixto, sobre la causa por desalojo por causal de ocupación precaria que obra en el expediente N° 2007-0160 con fecha ilegible (fojas 24); **16)** copia fedateada del comprobante de pago N° 001579, expedido por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad de Ventanilla, el 2 de setiembre de 2009 (fojas 25); **17)** copia fedateada de los formularios PU y HR de declaración jurada de autoavalúo correspondientes al año 2006 (fojas 26 a 27); y **18)** formularios PU y HR sobre declaración jurada del impuesto predial, correspondientes a los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 (fojas 31 a 50).



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° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).



5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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...”.



6. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que



RESOLUCIÓN N° 489-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 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 artículo 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa 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.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 932-2015/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2015 (fojas 51), donde se determinó lo siguiente:

"(...)

3.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante (que comprende un área de 163.57 m²) con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose al predio gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida N° 70327902 (en área de mayor extensión) Oficina Registral de Lima, con Registro SINABIP 1811 y CUS 14894 del libro del Callao, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, con un área de 149.83 m², representa el 91.60 % del total de área.
- El saldo de área (13.74 m²) se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales- SBN (según la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, representa el 8.40 % del total de área.

3.2 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Provincial del Callao (plano actualizado), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en Zona Residencial de Densidad Media (RDM).



- 3.3 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 la solicitud de ingreso (SI: 10700-2009).

(...)"

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y del estudio de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, se efectuó la calificación formal de la solicitud, advirtiéndose lo siguiente: **1)** No precisa la participación de Víctor Alberto Vilcañaupa Guzmán en el procedimiento administrativo; **2)** existe área superpuesta de "el predio" con el área sin inscripción registral; **3)** se requiere documentación adicional con una antigüedad mayor cinco (5) años cumplida al 25 de de noviembre de 2010, y **4)** adjuntar el Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos.

13. Que, en ese sentido, se remitió el Oficio N° 1459-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2015 (en adelante "el oficio") a "los administrados" (fojas 54), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido "el oficio", a efectos de que realice lo siguiente: **1)** Señalar la participación de Víctor Alberto Vilcañaupa Guzmán en el procedimiento administrativo; **2)** adjuntar nuevos documentos técnicos donde se excluya el área superpuesta de "el predio" con el área sin inscripción registral, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado; **3)** remitir documentación adicional con una antigüedad mayor cinco (5) años cumplida al 25 de de noviembre de 2010, debiendo tomar en cuenta que los documentos que acrediten la posesión deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa; y **4)** adjuntar el Certificado de Zonificación y Vías o el Certificado de Parámetros Urbanísticos.

14. Que, es conveniente precisar que "el oficio" fue notificado el 5 de agosto de 2015, en el domicilio consignado en el escrito presentado el 25 de mayo de 2015 (S.I. 12012-2015) por "los administrados", habiendo sido recibido por ésta, conforme consta en "el Oficio" (fojas 54); razón por la cual se tiene por bien notificado "el oficio", de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

15. Que, "los administrados" mediante escrito presentado el 24 de agosto de 2015 (S.I. N° 19710-2015) pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección, con la presentación de la documentación siguiente: **1)** El escrito señalado se encuentra suscrito por "los administrados" (fojas 56); **2)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Fermín Porrás Castro, de mayo de 2015 (fojas 58); **3)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrito por el ingeniero Fermín Porrás Castro, de julio de 2015 (fojas 60); **4)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero Fermín Porrás Castro, de julio de 2015 (fojas 61); **5)** copia autenticada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 161-2015/MDV-GDU-SGAM, expedido por el Asesor de Servicio de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 62); **6)** copia autenticada de la Resolución Sub Gerencial N° 047-2014/MDV-GAH-SGROAH, expedida por el Subgerente de Reconocimiento de Organizaciones de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, el 2 de abril de 2014 (fojas 63); **7)** copia simple del documento nacional de identidad perteneciente a Víctor Alberto Vilcañaupa Guzmán (fojas 64); **8)** copia autenticada de la constancia de posesión expedida por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, el 20 de junio de 2008 (fojas 65); **9)** copia autenticada de la constancia de posesión expedida por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, el 20 de agosto de 2010 (fojas 66); **10)** copia autenticada de la constancia de posesión expedida por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la

¹ Artículo 21.-

"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 el administrado."



RESOLUCIÓN N° 489-2016/SBN-DGPE-SDDI

Municipalidad Distrital de Ventanilla, el 23 de abril de 2013 (fojas 67); **11)** copia simple del recibo por consumo de servicio eléctrico, emitido por la Empresa de Distribución Eléctrica Lima Norte S.A.A – EDELNOR, período abril 2010 (fojas 68); **12)** cargo de notificación N° 0019821-2012/MDV-GRM-SGAT expedida por la Subgerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, de fecha 26 de febrero de 2013 (fojas 69); **13)** copia simple de la Resolución de determinación N° 001702-2013/MDV-GRM-SGAT expedida por la Subgerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, el 22 de enero de 2013 (fojas 69); **14)** copia simple de la Orden de Pago N° 000340-2013/MDV-GRM-SGAT expedida por la Subgerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, el 22 de enero de 2013 (fojas 71); **15)** copia autenticada del Oficio N° 1424-2009/MDV-SG expedido por la Secretaria General de la Municipalidad de Ventanilla de 30 de octubre de 2009, adjuntando copia simple del Informe N° 00229-2006/MDV-GDUO-SGC, expedido por el Subgerente de Catastro de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, de 21 de marzo de 2006 (fojas 72 a 73); **16)** copia autenticada de la declaración jurada suscrita por “los administrados”, el 12 de agosto de 2010 (fojas 76); **17)** copia autenticada del escrito presentado por “los administrados” ante el Tercer Juzgado Mixto, sobre la causa por desalojo por causal de ocupación precaria que obra en el expediente N° 2007-0160 con fecha ilegible (fojas 77); **18)** copia autenticada del comprobante de pago N° 001579, expedido por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad de Ventanilla, el 2 de setiembre de 2009 (fojas 78); y **19)** copia fedateada de los formularios PU y HR de declaración jurada de autoavalúo correspondientes al año 2006, presentados el 2 de setiembre de 2009 (fojas 79 a 80).

16. Que, para verificar si “los administrados” han logrado subsanar lo requerido mediante “el oficio”, se elaboró el informe de Brigada N° 507-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2016 (fojas 81), donde se determinó lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación técnica efectuada con los documentos técnicos presentados mediante la S.I N° 04023-2016 y que comparado con el plano de diagnóstico N° 2297-2015/SBN-DGPE-SDDI, elaborado por esta Subdirección, se observa que “los administrados” han logrado subsanar las observaciones técnicas señaladas en el Oficio N° 1459-2015/SBN-DGPE-SDDI, en tanto que, desarrollado el polígono de “el predio” con las nuevas coordenadas indicadas en el plano perimétrico (P-1) de Julio de 2015, resulta un área de 89.3966 m² y perímetro de 4.9999 ml, (aplicando la tolerancia) en sus plano figura 90.00 m² y que insertado en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se observa que éste se superpone de manera gráfica:

- Totalmente dentro de un área de mayor extensión (2 705,00 m²) inscrito a favor del **Estado**, en la Partida Registral N° **70327902** del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao, en mérito a la Resolución N° 074-2006/SBN-GO-JA del 31.05.2006, correspondiéndole el Registro SINABIP N° 1811 del Libro de Callao y el Registro CUS N° **14894**, que representa el 3.33% del área total inscrita.

4.2 Consultado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales-SINABIP, se observa que **existe un Proceso Judicial de desalojo del predio**

inscrito en la Partida N° 70327902, siendo el demandante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales –SBN, contra el A.A.H.H Madres Unidas (hoy A.A.H.H. Las Palmeras de Ventanilla Alta ampliación B) en el 1° Juzgado Civil de Ventanilla, aun no concluido, asentamiento donde se ubica “el predio”. De esta manera, “los administrados”, adjuntaron copia de la Notificación del 24.09.2009 que se refiere al proceso de Desalojo por causal de ocupación precario, mediante el expediente 2007-0160, el cual es seguido por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales –SBN y que no indica la culminación de dicho proceso.

4.3 Revisado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 161-2015/MDV-GDU-SGAM del 06.07.2015, expedido por la Municipalidad distrital de Ventanilla, se verifica que dicho certificado no corresponde a “el predio”, asimismo, no fue solicitado por “los administrados” en tanto que la solicitante fue la Sra. Luz Maria Tapia Altamirano, que corresponde al Lote 08, de la Mz. A, (...).

4.4 Consultado “el predio” en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGEMMET), éste se encuentra totalmente dentro de la Concesión Minera denominado S.M.R.L. MOUNTAIN POWER, en estado Titulado desde el 19.10.2005, con código N° 010349604, en situación vigente, para sustancia no metálica.

4.5 Comparado “el predio” con el plano de Zonificación del distrito de Ventanilla visualizado en la página web http://www.muniventanilla.gob.pe/contenidosnfs/files/mapa_Zonificación/planoDesarrolloUrbano.pdf, de la Municipalidad de Ventanilla, éste se encuentra en Zona de Residencial de Densidad Media (RDM) (R3-R4), aprobado con Ordenanza Municipal 0000018-1995-MPC de fecha 05.10.1995, Ordenanza N° 000002-2010-MPC de fecha 15.01.2010, sin embargo no se indica el Lote normativo.

4.6 Se advierte que las coordenadas presentadas, en los nuevos planos y memoria descriptiva, no obedecerían a la realidad física de “el predio” dado que visualizado en las imágenes de programa google Earth y el Street View, el cual es usado como apoyo técnico mientras la resolución y escala lo permiten, el polígono de “el predio” aparentemente no concuerda con la ocupación física, en tanto solo se estaría ocupando con material desmontable (casa de madera y no obras civiles) parte de “el predio” por lo que se recomienda realizar una inspección de los linderos de “el predio”, dado que no es posible verificar si dichas coordenadas son producto de un levantamiento topográfico y/o levantamiento catastral.

4.7 De los documentos presentados por “los administrados”, se visualizó la constancia de posesión, del 20.06.2008, el cual indica que ejercen posesión en el Lote 10 de la Mz. A, del Asentamiento Humano Agrupamiento Poblacional Madres Unidas Ventanilla Alta, lote que es discordante con “el predio”, en tanto este corresponde al Lote 05 de la Mz. A, a diferencia de las constancias de posesión del año 20.08.2010 y 23.04.2013, que señalan que “los administrados” ejercen posesión en la Mz. A, Lt. 05.

4.8 Por otro lado, revisado el recibo de Luz presentado por “los administrados” este indica la dirección del Lote 10 de la Mz A del mes de Abril de 2010, de igual manera visto el impuesto predial del año 2006, describe al lote 10 de la Mz. A, información que requiere evaluar el profesional legal, a fin de tener la certeza de que se trata del mismo predio.

(...)

17. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, se procede a la calificación de la documentación presentada por “los administrados” conforme a las observaciones advertidas por esta Subdirección, obteniéndose el siguiente resultado:

17.1 Respecto a la primera observación:

Precisar la participación de Víctor Alberto Vilcañaua Guzmán en el procedimiento administrativo.





RESOLUCIÓN N° 489-2016/SBN-DGPE-SDDI

De la documentación presentada por “los administrados”, obra el escrito presentado el 24 de agosto de 2015 (S.I. N° 19710-2015), mediante el cual se evidencia la participación de Víctor Alberto Vilcañaupa Guzmán en el procedimiento administrativo (fojas 56), por lo cual, “los administrados” subsanan la primera observación advertida por esta Subdirección.



17.2 Respecto a la segunda observación:

Corrección la documentación técnica presentada.

Conforme a lo expuesto en el numeral 4.2 del Informe de Brigada N° 507-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2016 (fojas 81); “los administrados” han logrado subsanar esta observación, por cuanto el polígono de “el predio” ha sido desarrollado con las nuevas coordenadas indicadas en el plano perimétrico (P-1) de julio 2015, obteniéndose un área de 89.3966 m² y un perímetro de 4.9999 ml (aplicando la tolerancia).

En ese sentido, “el predio” se ubica totalmente dentro de un área de mayor extensión (2 705,00 m²) inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 70327902 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en mérito a la Resolución N° 074-2006/SBN-GO-JAR, expedida por la Jefatura de Adjudicaciones de dicha entidad, el 31 de mayo de 2006 (Asiento G00001), correspondiéndole el registro SINABIP N° 1811 del Libro de Callao y el registro CUS N° 14894, que representa el 3.33% del área total inscrita.

Asimismo, sobre el predio inscrito en la partida registral N° 70327902 se observa que existe un proceso judicial de desalojo, siendo el demandante esta Superintendencia y en condición de demandada, el Asentamiento Humano Madres Unidas (hoy Asentamiento Humano Las Palmeras de Ventanilla Alta ampliación B), ante el 1° Juzgado Civil de Ventanilla, el cual se encuentra en trámite de acuerdo al resultado de la consulta realizada al Sistema Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.

En conclusión, “los administrados” han subsanado la segunda observación advertida por esta Subdirección.

17.3 Respecto a la tercera observación:

Acreditar documentalmente el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.



17.3.1 De la documentación presentada por “los administrados” se advierte que **i)** la copia autenticada de la constancia de posesión del 20 de junio de 2008, respecto al lote 10 de la manzana A de la Agrupación Poblacional Madres Unidas Ventanilla Alta, ubicada en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao (fojas 65), la cual contienen la dirección anterior de “el predio”, documento emitido con fecha anterior al 25 de noviembre del 2010.

17.3.2 La copia fedateada del recibo por consumo de servicio eléctrico, emitido por la Empresa de Distribución Eléctrica Lima Norte S.A.A – EDELNOR, período abril 2010 (fojas 23 y 68), indica la dirección anterior del lote identificado como “M.A – Lote 10. A.H. Madres Unidas. Ventanilla” en abril de 2010 y documento emitido con fecha anterior al 25 de noviembre del 2010.

17.3.3 **Respecto, a: i)** El cargo de notificación N° 0019821-2012/MDV-GRM-SGAT expedida por la Subgerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, de fecha 26 de febrero de 2013 (fojas 69); **ii)** la copia simple de la Resolución de determinación N° 001702-2013/MDV-GRM-SGAT expedida por la Subgerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, el 22 de enero de 2013 (fojas 70); y **iii)** copia simple de la Orden de Pago N° 000340-2013/MDV-GRM-SGAT expedida por la Subgerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, el 22 de enero de 2013 (fojas 71); contienen información acerca de la dirección antigua y actual de “el predio”.

En consecuencia, los documentos citados en el presente numeral, resultan idóneos para acreditar la antigüedad en el ejercicio de la posesión de “el predio”.

17.3.4 La copia autenticada del comprobante de pago N° 001579, expedido por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad de Ventanilla, el 2 de setiembre de 2009 (fojas 78); demuestra el ejercicio de la posesión de “el predio”

17.3.5 La copia fedateada de los formularios PU y HR de declaración jurada de autoavalúo correspondientes al año 2006, presentados el 2 de setiembre de 2009 (fojas 79 a 80), son documentos emitidos con fecha anterior al 25 de noviembre del 2015, resultando idóneos para demostrar la antigüedad de la posesión, según el punto j.1) literal j) del numeral 6.2) de “la Directiva N° 006-2014/SBN.”

En conclusión, “los administrados” han acreditado en forma indubitable el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y por ende, subsanan la tercera observación.

17.4 Respecto a la cuarta observación:

Acreditar la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación.

“Los administrados” no adjuntó certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la



RESOLUCIÓN N° 489-2016/SBN-DGPE-SDDI

zonificación, por cuanto el documento presentado (fojas 62) no corresponde a "el predio".

En consecuencia, "los administrados" no subsanaron la cuarta observación.

18. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que "los administrados" no cumplieron con lo requerido en "el oficio", razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "el oficio"; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

19. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 073-2016/SBN-SG del 1 de agosto de 2016; y, el Informe de Técnico Legal N° 0574-2016/SBN-DGPE-SDDI del 08 de agosto del 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JESSICA SANDRA FLORES ROMERO Y VÍCTOR ALBERTO VILCAÑAUPA GUZMÁN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Comunicar lo resuelto, una vez consentida la presente resolución el presente a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.15.2.1.4



Arq. **MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO**
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales