

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 783-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de noviembre de 2016

VISTO:

El expediente N° 296-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **BEATRIZ ROXANA ARIAS MARTÍNEZ**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 90.00 m², identificado como lote 6 (ex-lote 16) de la manzana A, ubicado a la altura de la avenida "C", AA. HH. Las Palmeras de Ventanilla Alta, distrito de Ventanilla, provincia del Callao y departamento de Lima, inscrita en la Partida Registral N° 70327902 del Registro de Predios del Callao, con Registro SINABIP N° 1811-Callao y 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 28 de abril de 2015 (S.I. N° 09821-2015), **BEATRIZ ROXANA ARIAS MARTÍNEZ** (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de un área de 162.92 m², acogándose a la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identificación de "la administrada" (fojas 5); **2)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla del recibo de pago N° 0050008, con sello de cancelación del 2 de setiembre de 2009, emitida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla el 2 de setiembre de 2009, por concepto de tributos – impuesto predial del año 2006 (fojas 6); **3)** copias fedateadas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de las declaraciones juradas del impuesto predial PU – HR, correspondiente al año 2006,

emitidas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 7 y 8); **4)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla del recibo de pago N° 001543, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla el 19 de junio de 2009, por concepto de tributos – impuesto predial del año 2006 (fojas 9); **5)** copias fedateadas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de las declaraciones juradas del impuesto predial PU – HR, correspondiente a los años 2007, 2008, 2009, 2012 y 2015, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 10); **6)** memoria descriptiva de “el predio”, de abril de 2015, suscrito por el Ing. Civil Fermín Porras Castro (fojas 20); **7)** plano de ubicación y localización, Lámina U-1, de marzo de 2015, suscrito por el Ing. Civil Fermín Porras Castro (fojas 22); **8)** plano de perimétrico, Lámina P-1, de marzo de 2015, suscrito por el Ing. Civil Fermín Porras Castro (fojas 23); **9)** copias fedateadas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de las constancias de posesión, correspondiente a los años 2008, 2010, 2013 y 2014, emitidas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 24); **10)** copias fedateadas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de los recibos de luz, correspondiente a los meses de noviembre de 2008 y enero de 2015 (fojas 28 y 29); **11)** copias fedateadas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de los recibos de agua, correspondiente a los meses de octubre y diciembre de 2008 (fojas 30); **12)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla del acta informativa sobre conexiones de agua y alcantarillado – A.H. Madres Unidas del 11 de julio de 2008 (fojas 32); **13)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla del oficio N° 701-2009/MDV-SG, del 01 de julio 2009 (fojas 33); **14)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla del recibo de pago N° 278958, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla el 02 de julio de 2009, por concepto pagos varios (fojas 34); **15)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla del plano de zonificación urbana del distrito de Ventanilla de enero de 2009 (fojas 35); **16)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de solicitud de acceso a la información pública del 08 de septiembre del 2009 (fojas 36); **17)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla del recibo de pago N° 282895, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla el 02 de julio de 2009, por concepto pagos varios (fojas 37); **18)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla del informe N° 00229-2006/MDV-GDUO-SGC (fojas 39); **19)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de la resolución gerencial N° 0205-2011/MDV-GAH, del 23 de noviembre de 2011 (fojas 40); **20)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de la Resolución Sub Gerencial N° 033-2012/MDV-GAH-SGROAH, del 27 de marzo de 2012 (fojas 41); **21)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de la carta múltiple N° 001-2010/MDV-GDEL, del 25 de enero de 2010 (fojas 42); **22)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de la Resolución Gerencial N° 0126-2007/MDV-GAH, del 11 de diciembre de 2007 (fojas 43); **23)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de la S.I. N° 16211-2009 del 22 de septiembre de 2009 (fojas 44); **24)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de oficio N° 8644-2009/SBN-GO-JAD, del 15 agosto de 2009 (fojas 47); **25)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de la partida N° 70327902 de la Oficina Registral Callao (fojas 49); y, **26)** copia fedateada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla del plano perimétrico – fotográfico asiento N° 1811 (fojas 50).

4. 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° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (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 algún predio del Estado, deberán



RESOLUCIÓN N° 783-2016/SBN-DGPE-SDDI

acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...)”*.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 745-2015/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo de 2015 (fojas 51), según el cual indicó lo siguiente:

“(…)”

- 4.1 El predio, gráficamente se superpone en un 91.97% (149.8380 m²) dentro de un área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 70327902 del registro de predios del Callao, cuyo dominio es a favor del Estado, con Registro SINABIP N° 1811 y CUS N° 14894, sobre dicho predio se observa proceso judicial no concluido, y el 8.03% del área restante del predio solicitado (13.0820 m²) no se encuentra inscrito a favor del Estado.
- 4.4 El predio, realizado la comparación gráfica, con el plano de zonificación de la Municipalidad de Ventanilla – denominado Plano de Zonificación Urbana del Distrito de Ventanilla, de fecha junio de 2003, se ha determinado que el área solicitada se ubica en su total extensión en zona residencial de densidad

medial (RDM).

- 4.5 El predio, mediante la comparación gráfica insertando el polígono solicitado sobre la imagen del programa Google Earth 7.1, de fecha 26/03/2014, utilizado como herramienta gráfica de consulta referencial, se observa que en su total extensión el predio solicitado acrece de posesión consolidada, tampoco se aprecia que el área solicitada se encuentre delimitada a la fecha de la indicada imagen referencial.

(...)"

11. Que, en atención al informe de brigada detallado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales, ha quedado demostrado que: i) "El predio" se superpone en un 91.97% dentro de un predio de mayor extensión, inscrito en la Partida N° 70327902 del Registro de Predios del Callao, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con la Resolución N° 074-2006/SBN-GO-JAR del 31 de abril de 2006, como consta en el asiento C00001 de la partida N° 70327902 del Registro de Predios de Lima, ii) Mientras que el 8.03% del área restante del predio solicitado (13.0820 m²) no se encuentra inscrito a favor del Estado.

12. Que, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", siendo que, mediante el Oficio N° 1271-2015/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio de 2015 (en adelante "el Oficio"), se observó lo siguiente (fojas 53):

"(...)

De la calificación de su solicitud y de la documentación anexada conforme a los requisitos previstos en las normas antes glosadas, se advierte que usted solicita acogerse a la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; por lo que, a fin de sustentar su pedido, ha presentado diversos documentos en copia fedateada por la municipalidad distrital de Ventanilla, los cuales son válidos sólo para trámites internos de dicha municipalidad, de conformidad con el literal a) del numeral 63 del reglamento interno sobre régimen de fedatarios de la municipalidad distrital de Ventanilla, aprobado por Decreto de Alcaldía 022-2008/MDV. En el mismo sentido, el artículo 43.3 de la Ley de Procedimientos Administrativos Generales prescribe que "la copia del documento privado cuya autenticidad ha sido certificada por el fedatario, tiene validez y eficacia plena, exclusivamente en el ámbito de actividad de la entidad que la auténtica". Asimismo, se deja constancia que, conforme a la tercera disposición complementaria y final del reglamento interno sobre régimen de fedatarios de la municipalidad distrital de Ventanilla, los sellos que utilicen los fedatarios municipales para autenticar documentos contendrán los nombres de los fedatarios, número de registro de resolución y número de registro; sin embargo, en el presente caso, no se ha cumplido con dicha formalidad al fedatear los documentos anexos.

En tal sentido, de conformidad con el artículo 77° de "el Reglamento" y la Directiva N° 006-2014/SBN, deberá cumplir con presentar los medios probatorios que acrediten la antigüedad de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, tales como:

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

Además, deberá acreditar la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando:

- 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. Asimismo, cabe acotar que en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN existe personal que cumple funciones de fedatario.

Asimismo, se observa que "el predio" gráficamente se superpone en un 91.97% (149.8380 m²) dentro de un área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 70327902 del Registro de Predios del Callao, cuyo dominio es a favor del Estado, con Registro SINABIP N° 1811 y CUS N° 14894, sobre dicho predio se observa proceso judicial de desalojo (expediente judicial 0160-2007).

Además, el 8.03% del área restante del predio solicitado (13.0820 m²) no se encuentra inscrito a favor del Estado, por lo que ese porcentaje del área solicitada no puede ser objeto de venta directa a través del presente procedimiento, hasta que no se efectué su inscripción a favor del Estado, tal como lo



RESOLUCIÓN N° 783-2016/SBN-DGPE-SDDI

prescribe el artículo 48° del "Reglamento", según el cual: "Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)" En tal sentido, de ser el caso, deberá replantear el área solicitada excluyendo el área no inscrita a favor del Estado y presentar los siguientes documentos rectificados:

- a) Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
 - b) Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500; y,
 - c) Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- (...)"

13. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° 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 otorgó a "la administrada" un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), 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.

14. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado en forma personal el 3 de julio de 2015; razón por la cual se tiene por bien notificado "el Oficio", de conformidad con el numeral 21.4¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 27 de julio de 2015**.

15. Que, mediante escrito presentado el 17 de julio de 2015 (S.I. N° 16534-2015) (fojas 55), "la administrada", dentro del plazo otorgado, presentó los siguientes documentos para acreditar el cumplimiento de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento": **1)** copia simple del Documento Nacional de Identificación de "la administrada" (fojas 58); **2)** copia simple de la memoria descriptiva de "el predio", de abril de 2015, suscrito por el Ing. Civil Fermín Porras Castro (fojas 59 y 60); **3)** copia simple del plano de ubicación y localización U-1, de julio de 2015, suscrito por el Ing. Civil Fermín Porras Castro (fojas 61); **4)** copia simple del plano de perimétrico P-1, de julio de 2015, suscrito por el Ing. Civil Fermín Porras Castro (fojas 62); **5)** copia autenticada del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 161-2015/MDV-GDU-SGAM, del 06 de julio de 2015 (fojas 63); **6)** copia autenticada de la resolución sub gerencial N° 047-2014/MDV-GAH-SGROAH, del 02 de abril de 2014 (fojas 64); **7)** copia autenticada de la partida N° 70327902 del Registro de Predios de Lima (fojas 65); **8)** copias autenticadas de constancias de posesión, correspondiente a los años 2008, 2010, 2013 y 2014,

¹ Artículo 21° de la Ley N° 27444

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.

emitidas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 66); **9)** copia autenticada del recibo de pago N° 0050008, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, con sello de cancelación del 2 de septiembre de 2009, por concepto de tributos – impuesto predial del año 2006 (fojas 70); **10)** copia autenticada del recibo de pago N° 001543, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla el 19 de junio de 2009, por concepto de tributos – impuesto predial del año 2009 (fojas 71); **11)** copias autenticadas de las declaraciones juradas del impuesto predial PU – HR, correspondiente a los años 2006, 2007, 2008 y 2009 emitidas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla (fojas 72 a 79); **12)** copia autenticada del oficio N° 8644-2009/SBN-GO-JAD, del 15 agosto de 2009 (fojas 80); **13)** copia autenticada de oficio N° 11420-2009/SBN-GO-JAD, del 21 de octubre de 2009 (fojas 84); **14)** copia autenticada de la S.I. N° 12116-2009 del 14 de julio de 2009 (fojas 85); **15)** copia autenticada del escrito de subsanación dirigido al tercer juzgado mixto de Lima del 13 de agosto de 2009 (fojas 89); **16)** copia autenticada del recibo de pago N° 282895, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla el 18 de septiembre de 2009, por concepto pagos varios (fojas 91); **18)** copia autenticada del oficio N° 1107-2009/MDV-SC del 16 de septiembre de 2009 (fojas 92); **19)** copia autenticada del informe N° 00229-2006/MDV-GDUO-SGC (fojas 93); **20)** copia autenticada del oficio N° 701-2009/MDV-SG, del 01 de julio 2009 (fojas 94); **21)** copia autenticada del recibo de pago N° 278958, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla el 02 de julio de 2009, por concepto pagos varios (fojas 95); **22)** copia autenticada del plano de zonificación urbana del distrito de ventanilla de enero de 2009 (fojas 96); **23)** copia legalizada de solicitud de acceso a la información pública del 08 de septiembre del 2009 (fojas 97); **24)** copia autenticada de la S.I. N° 16211-2009 del 22 de septiembre de 2009 (fojas 98); **25)** copia autenticada de la carta múltiple N° 001-2010/MDV-GDEL, del 25 de enero de 2010 (fojas 100); **26)** copia autenticada del recibo de pago N° 0066330, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla el 06 de febrero de 2010, por concepto de reconocimiento de junta directiva de asentamiento humano (fojas 102); **27)** copias autenticadas de recibos de luz, correspondiente al mes de octubre de 2008, enero, marzo, y mayo de 2010 (fojas 103); **28)** copia autenticada de la boleta de venta N° 004868, emitido por la empresa de distribución eléctrica de Lima norte SAA el 18 de junio de 2006, por concepto de trabajo de instalación y conexión de suministro de electricidad (fojas 107); **29)** copia autenticada de solicitud, contrato no regular y ventas a plazo de suministro de energía eléctrica (fojas 109); **30)** copia autenticada del acta informativa sobre conexiones de agua y alcantarillado – A.H. Madres Unidas del 11 de julio de 2008 (fojas 114); **31)** copia autenticada de contrato de prestación de servicios de saneamiento del 10 de octubre de 2008 (fojas 115); **32)** copias autenticadas de contrato y conciliación extrajudicial de servicios de saneamiento (fojas 116); y, **33)** copia autenticada de boleta de venta N° 23151, emitida por la empresa de servicio de agua potable y alcantarillado de Lima (SEDAPAL) el 10 de octubre de 2010 (fojas 121).

16. Que, corresponde a esta Subdirección evaluar si se ha cumplido con levantar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

16.1 Respecto a la primera observación

Realizando la evaluación de la documentación presentada por “la administrada” para acreditar la antigüedad de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, se advierte que, se tiene por subsanado este extremo, por cuanto ha presentado copias autenticadas de constancias de posesión de fechas 20 de agosto de 2010 y 20 de junio de 2008 (fojas 68 y 69), así como los recibos de pagos de los impuestos prediales de los años 2009, 2008, 2007, 2006 (fojas 70 a la 79).

Cabe indicar que dichos documentos cumplen con los requisitos de forma que exige la “Directiva N° 006-2014/SBN”, es decir guardan correspondencia con “el predio”, fueron emitidos por autoridad pública, se encuentran en copias certificadas y/u original y son anteriores al 25 de noviembre del 2010.

16.2 Respecto a la segunda observación



RESOLUCIÓN N° 783-2016/SBN-DGPE-SDDI

Respecto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 161-2015/MDV-GDU-SGAM, del 06 de julio de 2015 (fojas 63) presentado por "la Administrada", se advierte que la autoridad municipal emite dicho documento respecto al lote 08 Mz A - AA.HH. Las Palmeras de Ventanilla, es decir NO corresponde al área solicitada en este procedimiento (Lote 06 Mz A - AA.HH. Las Palmeras de Ventanilla); razón por la cual, "la administrada" no ha cumplido con subsanar este extremo de las observaciones formuladas mediante "el oficio".

16.3 Respecto a la tercera observación

De la documentación técnica presentada el 17 de julio de 2015 (S.I. N° 16534-2015), se observa que "la administrada" solicita la venta directa de un área de 90.00m², respecto de la cual se emitió el Informe de Brigada N° 1288-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13.09.2016 (fojas 126), concluyendo respecto a "el predio" lo siguiente:

"(...)

4.1 Realizó la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por el solicitante, con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, encontrándose el predio de la siguiente forma:

- 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 4.30% del área total inscrita.

4.2 Cabe indicar que 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 AA.H.H. Las Palmeras de Ventanilla Alta ampliación B) y otro, en el 1° Juzgado Civil de Ventanilla, aun no concluido**. De esta manera, "el administrado", adjuntaron copia de la Notificación del 13.08.2009 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.

"(...)

4.4 Asimismo, 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.

"(...)"

En atención a lo señalado en el informe de brigada, descrito anteriormente, ha subsanado la presente observación.

17. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, ha quedado demostrado que "la administrada" no ha cumplido con subsanar todas las observaciones

efectuadas a su pedido de venta directa, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el "el Oficio"; debiéndose declarar inadmisibile 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.

18. 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 Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 913-2016-SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **BEATRIZ ROXANA ARIAS MARTÍNEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- 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.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.2.4



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