

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 879-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 381-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **CLUB ESMERALDA**, representada por su presidente David Marsano Navarro, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 9 911,46 m², ubicada en la Av. Los Faunos S/N en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, la cual se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representando por esta Superintendencia en la partida registral N° 11738185 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 39686, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 2 de mayo de 2016 (S.I. N° 11329-2016), el **CLUB ESMERALDA**, representada por su presidente, David Marsano Navarro, (en adelante “el Club,”) solicita la venta directa de un área de 10 837, 23 m² por causal c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de David Marsano Navarro (fojas 6); **2)** vigencia de poder de David Marsano Navarro emitida el 3 de febrero de 2016 por la oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 4); **3)** plano perimétrico lamina P-1 respecto del área de 10 837, 23 m² emitido en



febrero de 2016 por el Ingeniero Civil Hugo Teodorico Huapaya Rueda (fojas 5); **4)** memoria descriptiva respecto del área de 10 837, 23 m² emitido en agosto de 2015 por el Ingeniero Civil Hugo Teodorico Huapaya Rueda (fojas 6); **5)** copia simple del certificado de búsqueda catastral respecto del área de 10 837, 23 m² emitido el 26 de agosto del año 2015 por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 7); **6)** copia legalizada del acta de inspección ocular emitida el 25 de octubre de 2007 por la Gobernadora de Santa María del Mar (fojas 10); **7)** copia legalizada de la ocurrencia policial N° 84 emitida el 27 de abril de 2016 por el Mayor PNP Dennis Davila Fernandez (fojas 11).



4. Que, mediante escrito presentado el 14 de julio de 2016 (S.I. N° 18621-2016), “el Club” precisa que la causal de venta invocada es la señalada en el inciso c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 51).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. 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”.

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

9. 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.

10. 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.

11. 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





RESOLUCIÓN N° 879-2016/SBN-DGPE-SDDI

por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "Directiva N° 006-2014/SBN", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de brigada N° 1226-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2016 (fojas 52) y el plano de diagnóstico N° 2953-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de septiembre de 2016 (fojas 59), que señala -entre otros aspectos- lo siguiente:

(...)

4.1 "El predio" se superpone gráficamente de manera total dentro de un predio de mayor dimensión denominado "Terreno ubicado al lado Este y adyacente a la Urbanización Santa María del Mar" con Código Único SINABIP (CUS) N° 39686, Registro SINABIP N° 15439 del libro de Lima y partida registral N° 11738185 de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral Lima, propiedad del **Estado peruano representado por la SBN**, con un área de extensión remanente de 2 551 788,24 m².

4.2 "El predio" se superpone parcialmente con el MAP (Monumento Arqueológico Prehispánico) delimitado denominado "Santa María", en aproximadamente un 8% de su área total, de acuerdo a la página web del SIGDA del Ministerio de Cultura.

(...)

4.4 "El predio" se superpone totalmente sobre el ámbito de la Zonificación denominada de **Habilitación Recreacional (ZHR)**, de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de Santa María del Mar, aprobado por Ordenanza N° 1086-MML del 18/10/2007.

(...)"

13. Que, en atención al informe de brigada detallado en el considerando que antecede y de la evaluación de los antecedentes registrales se desprende respecto del área solicitada, lo siguiente: i) se encuentra inscrita en la partida registral N° 11738185 a favor del Estado entendiéndose representado por esta Superintendencia; en mérito de la Resolución N° 200-2004/SBN-GO-JAR emitida el 3 de diciembre de 2004 por el Jefe de Adquisiciones y Recuperaciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, según se verifica del asiento G00001 de la citada partida; ii) se superpone aproximadamente en un 8% con el Monumento Arqueológico Prehispánico denominado "Santa María" y iii) de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de Santa María del Mar aprobado por la Ordenanza N° 1086-MML del 18 de octubre de 2007 se superpone totalmente dentro de la zonificación denominada **Habilitación Recreacional (ZHR)**.

14. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, mediante oficio N° 1955-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2016 esta Subdirección solicitó a la Dirección de Patrimonio Arqueológico del Ministerio de Cultura nos informe cual es el área exacta sobre la cual se superpone el predio inicial peticionado por "el Club" (10 837,23 m²) con el Monumento Arqueológico Prehispánico denominado "Santa María" (fojas 62).

15. Que, mediante oficio N° 1957-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2016 (fojas 63); informamos a "el Club", lo solicitado a la aludida Dirección, en el oficio

descrito en el considerando que antecede.

16. Que, en atención al oficio señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura mediante el oficio N° 1251-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 14 de septiembre de 2016 (S.I. N° 24948-2016) nos informa que el área en consulta se superpone en 926,06 m² con el ámbito intangible del Monumento Arqueológico Prehispánico Santa María (fojas 64).



17. Que, en virtud a lo expuesto en el décimo tercer y décimo sexto considerando de la presente resolución, mediante Oficio N° 2111-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre de 2016 (en adelante "el oficio") se requirió a "el Club" lo siguiente (fojas 66):

"(...)

Al respecto, se advierte que un área de **926,06 m²**, que representa el **8,55 %**, de "el predio" no es un área de libre disponibilidad por esta Superintendencia, ya que se encuentra dentro del ámbito intangible del monumento arqueológico prehispánico Santa María.

Es decir el área descrita en el párrafo precedente no puede ser objeto de transferencia, en la medida que se encuentra dentro del ámbito intangible del monumento arqueológico prehispánico Santa María, tal como lo prescribe el literal 6.1) del artículo 6° de la Ley N° 28296.

En tal sentido, deberá excluir el área señalada en los párrafos precedentes, que representan el 8.55 % y que no son de libre disponibilidad; por lo que deberá reformular su pedido, teniendo en consideración lo señalado en el presente documento, para lo cual deberá presentar:

1. 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;
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

Asimismo, de la revisión de su solicitud se observa que en el escrito de la referencia a), adjunta entre otros: i) copia legalizada del acta de inspección ocular emitida el 25 de octubre de 2007 por la Gobernación de Santa María del Mar; y, ii) copia legalizada de la copia certificada N° 061-2016-REGION-POLICIAL LIMA-DIVTER-SUR2-CSMM emitida el 27 de abril de 2016 por la Comisaría de Santa María del Mar; al respecto de los citados documentos es preciso indicar lo siguiente:

- Respecto del primer documento, hacemos de su conocimiento, que de conformidad con el Decreto Legislativo N° 370, Ley Orgánica del Ministerio del Interior aprobado por el Decreto Supremo N° 003-2004-IN publicado el 5 de marzo de 2004 y demás normas concordantes vigentes al momento de la expedición del Acta de Constatación, señala que entre las funciones generales de las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) no se establecía que estas otorguen constancias o certificados de posesión alguno; en tal sentido, el citado funcionario carece de facultades para emitir dicho documento;

- Respecto del segundo documento, este ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; sin embargo teniendo en cuenta que se sustenta en la causal c) se debe de acreditar la posesión consolidada desde antes del 25 de noviembre de 2010 mediante documentos que solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido emitidas.

Es preciso indicar que debe de indicar las actividades que se vienen realizando dentro de "el predio" a fin de verificar, de que las mismas coincidan con la zonificación establecida.

Por lo tanto deberá presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal invocada de acuerdo a las observaciones señaladas. Los documentos probatorios de las causales establecidas en el referido artículo 77° y demás requisitos se encuentran señaladas en el numeral 6.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN":





RESOLUCIÓN N° 879-2016/SBN-DGPE-SDDI



a. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal c)**, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- i. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- ii. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
- iii. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
- iv. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- v. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Asimismo, debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444, se le otorga 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. (...)."

18. Que, de la revisión de "el oficio" se puede inferir básicamente tres observaciones concretas a la solicitud de "el Club" como son: a) presentar nueva documentación técnica que excluya el área que se superpone con el monumento arqueológico prehispánico Santa María; b) adjuntar la documentación necesaria que acredite la posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, la cual debe guardar correspondencia indubitable con "el predio"; y, c) presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

19. Que, corresponde precisar que "el Oficio", fue notificado en el domicilio señalado en el escrito glosado en el cuarto considerando de la presente resolución que confirma el ya señalado en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, el 22 de septiembre de 2016 de acuerdo al sello de recepción de "el Club", en tal sentido se encuentra debidamente notificado de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21°



de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹ (fojas 68), motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 14 de octubre de 2016.

20. Que, a través del escrito presentado el 12 de octubre de 2016 (S.I. N° 27887-2016), "el Club", dentro del plazo establecido, pretende subsanar las observaciones advertidas. Para tal efecto señala que ha excluido el área que se superpone con el aludido monumento arqueológico; asimismo indica, que las actividades que realiza en "el predio" es el de garaje náutico; y además, adjunta los siguientes documentos: **1)** memoria descriptiva respecto de "el predio" emitida el 10 de octubre de 2016 por el Ingeniero Civil Hugo Teodorico Huapaya Rueda (fojas 71); y, **2)** plano perimétrico lamina L-01 respecto de "el predio" emitido el 10 de octubre de 2016 por el Ingeniero Civil Hugo Teodorico Huapaya Rueda (fojas 72).

21. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección determinara si "el Club" ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en el décimo octavo considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

21.1 Respecto a la presentación de nueva documentación técnica que excluya el área que se superpone con el monumento arqueológico prehispánico "Santa María".

Mediante el Informe de Brigada N° 1665-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2016 (fojas 73) y plano de diagnóstico N° 3759-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2016 (fojas 76) se ha calificado la documentación técnica detallada en el vigésimo considerando de la presente resolución, el cual, respecto de "el predio" concluye, lo siguiente:

"(...)

4.1 "El predio" se superpone gráficamente de manera total dentro de un predio de mayor dimensión denominado "Terreno ubicado al lado Este y adyacente a la Urbanización Santa María del Mar" con Código Único SINABIP (CUS) N° 39686, Registro SINABIP N° 15439 del libro de Lima y partida registral N° 11738185 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral Lima, propiedad del **Estado peruano representado por la SBN**, con un área de extensión remanente de 2 551 788,24 m².

4.2 "El predio" no se superpone con el MAP (Monumento Arqueológico Prehispánico) delimitado denominado "Santa María", de acuerdo a la Base Temática del Ministerio de Cultura que obra en esta Superintendencia, en conjunto con la página web del SIGDA – Ministerio de Cultura (<http://sigda.cultura.gob.pe/>)

4.3 "El predio" se superpone totalmente sobre el ámbito de la Zonificación denominada de Habilitación Recreacional (ZHR), de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de Santa María del Mar, aprobado por Ordenanza N° 1086-MML del 18/10/2007.

"(...)"

En virtud del informe de brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", se advierte que: i) se encuentra inscrito en la partida registral N° 11738185 a favor del Estado (entiéndanse representado por esta Superintendencia - fojas 77); en mérito de la Resolución N° 200-2004/SBN-GO-JAR emitida el 3 de diciembre de 2004 por el Jefe de Adquisiciones y Recuperaciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales según se verifica del asiento G00001 de la citada partida; ii) no se superpone con el Monumento Arqueológico Prehispánico denominado "Santa María"; y, iii) de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana correspondiente al distrito de Santa María del Mar aprobado por la Ordenanza N° 1086-MML del 18 de octubre de 2007 se superpone totalmente dentro de la Zona de Habilitación Recreacional (ZHR).

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

² 1.4 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° 879-2016/SBN-DGPE-SDDI

De acuerdo a lo señalado en los párrafos precedentes, se puede determinar que “el Club” ha excluido el área que se superponía con el aludido monumento arqueológico prehispánico, el cual constituye un bien de dominio público, intangible, inalienable e imprescriptible, en tal sentido ha cumplido con subsanar la primera observación que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”.

21.2 Respecto a la acreditación documental del ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, que guarde correspondencia indubitable con “el predio”

De acuerdo a lo señalado en el numeral 6.1 de “la directiva N° 006-2014/SBN”, para proceder con la evaluación de la solicitud de venta directa el solicitante debe de presentar la documentación señalada en el literal j)² del numeral 6.2) del artículo VI° de la citada directiva a fin de acreditar el cumplimiento de la causal invocada; en tal sentido mediante “el Oficio” se le comunicó a “el Club” que la documentación mediante la cual pretendía acreditar el cumplimiento de la causal solicitada no cumplía con las formalidades establecidas, debido a que:

- La copia legalizada del acta de inspección ocular emitida el 25 de octubre de 2007 por la Gobernación de Santa María del Mar no es un documento idóneo para acreditar la posesión, toda vez que las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) no cuentan con facultades para poder otorgar constancias o certificados de posesión alguno; y,

- La copia legalizada de la copia certificada N° 061-2016-REGION-POLICIAL LIMA-DIVTER-SUR2-CSMM no resulta un documento idóneo para acreditar la causal invocada, por haber sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

Asimismo, de la revisión de la documentación detallada en el vigésimo considerando de la presente resolución se verifica que no ha presentado la documentación adicional relacionada a la acreditación del ejercicio de la posesión

2 VI DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO

(...)

6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

(...)

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

j.1 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 sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

j.2 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

j.3 Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4 Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

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

Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.



con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

21.3 Presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente

“El Club” no ha presentado el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente que nos permita establecer que el destino que le viene dando a “el predio” es compatible con la zonificación vigente.

22. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el Club” solo cumplió con subsanar una de las tres observaciones que realizó esta Subdirección a través de “el Oficio”; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

23. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la 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; y el Informe Técnico Legal N° 1050-2016-SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **CLUB ESMERALDA**, representada por su presidente David Marsano Navarro, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- DERIVAR el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo sexto considerando de esta resolución

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.4



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