



RESOLUCIÓN N° 139-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de marzo de 2018

VISTO:

El Expediente N.° 590-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION "MOVIMIENTO DE LOS SIN TECHO LIMA NORTE"**, representada por su presidente Jose Luis Perez Juarez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 29 276,22 m², ubicado al Sur de la Sub Estación Zapallal y al Suroeste del AA.HH. Las Casuarinas de San Pedro de Carabayllo, en el sector San Lorenzo, Pueblo Viejo Parcela 10 en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, la cual se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida N.° 13026801 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N.° IX – Sede Lima, con CUS N.° 59487, 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 22 de julio de 2016 (S.I. N.° 19622-2016), la **ASOCIACION "MOVIMIENTO DE LOS SIN TECHO LIMA NORTE"**, representada por su presidente Jose Luis Perez Juarez, (en adelante "la Asociación") solicita la venta directa de "el predio" por causal de posesión consolidada (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta los siguientes documentos: **i)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 4); **ii)** copia simple de la vigencia de poder del



representante de "la Asociación" emitida el 8 de julio de 2016 por la Oficina Registral de Lima (fojas 5); **iii)** copia simple del certificado de búsqueda catastral respecto de "el predio" emitido el 19 de febrero de 2014 por la Oficina Registral de Lima (fojas 6); **iv)** copia simple del impuesto predial del año 2005 al 2016 (formularios HR y PR) emitidos el 12 de julio de 2016 por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 13); **v)** memoria descriptiva emitida el 18 de diciembre de 1995 por el Arquitecto Victor Lizardo Salinas Ortega (fojas 40); **vi)** plano perimétrico y ubicación PU -01 emitido el 18 de diciembre de 1995 por el Arquitecto Victor Lizardo Salinas Ortega (fojas 46); **vii)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N.º 1334-2016-MML-GDU-SPHU emitido el 2 de junio de 2016 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 47); **viii)** copia simple de la constancia de posesión emitida el 28 de septiembre de 2005 por el Gobernador de Carabayllo (fojas 51); **ix)** copia simple de las Garantías Posesorias emitida el 16 de noviembre de 2011 por el Gobernador de Carabayllo (fojas 52); **x)** copia simple del acta de inspección ocular emitida el 22 de agosto de 2013 por la Gobernadora Distrital de Carabayllo (fojas 53); y, **xii)** copia simple del contrato de transferencia de derecho posesorio en forma definitiva otorgada por Mario Garcia Cherras a favor de Jose Luis Perez Juarez el 22 de diciembre de 2005 sin firmas legalizadas (fojas 55).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77º de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N.º 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º de "el Reglamento".



6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" establece 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, por su parte, el artículo 32º 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 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, 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 de 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 "el Reglamento", "la Directiva N.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



RESOLUCIÓN N° 139-2018/SBN-DGPE-SDDI



9. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N.° 1360-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2016 (fojas 59) y el plano de diagnóstico N.° 3258-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre de 2016 (fojas 63), y se procedió a evaluar los antecedentes registrales, concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito en la partida registral N.° 13026801 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.° 59487, a favor del Estado (fojas 335); ii) 9 660,4.3 m² que representa un 33% de "el predio", se superpone sobre vías de acuerdo a la Ordenanza 341-MML publicado el 06 de diciembre de 2001 modificada por la Ordenanza N.° 1849-MML publicada el 28 de diciembre de 2014; y, iii) se encuentra sobre la Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) de acuerdo a la Ordenanza N.° 1651-MML publicada el 12 de enero de 2013.



10. Que, mediante escrito presentado el 29 de septiembre de 2016 (fojas 71) (S.I. N.° 26620-2016) "la Asociación" precisa que su solicitud se sustenta en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", y con la finalidad de que sean merituados adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple de la partida registral N.° 12786862 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima donde corre inscrita su personería jurídica, emitida el 5 de julio de 2016 por la Oficina Registral de Lima correspondiente a "la Asociación" (fojas 73); **ii)** copia fedateada del testimonio de la escritura pública de modificación total de su estatuto vigente y aprobación de su nuevo estatuto emitida el 29 de diciembre de 2014 (fojas 84); y, **iii)** copia fedateada del libro padrón de sus asociados (fojas 111).



11. Que, mediante escrito presentado el 20 de octubre de 2016 (fojas 223) (S.I. N.° 28961-2016), "la Asociación" reformula su solicitud de venta en el extremo del área solicitada, con lo cual requiere la venta directa de un área de 19 615,79 m², y, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** memoria descriptiva de un área de 22 227,32 m² emitida por el Ingeniero Civil Raymundo Alejandro Choque Muñante (fojas 225); **ii)** plano perimétrico-ubicación de un área de 22 227,32 m² emitido por el Ingeniero Civil Raymundo Alejandro Choque Muñante (fojas 227); **iii)** copia fedateada del pago del Impuesto Predial de los años 2008 al 2014 realizado el 17 de enero de 2014 ante la Municipalidad distrital de Carabaylo (fojas 232); **iv)** copia simple del formulario HR del año 1999 emitido el 18 de octubre de 2016 por la Municipalidad distrital de Carabaylo (fojas 260); **v)** copia simple del testimonio de la escritura pública de Transferencia de Derechos Posesorios otorgada por Jose Luis Perez Juárez a favor de "la Asociación", emitido por el Notario de Lima Cesar Humberto Bazan Naveda suscrita el 19 de octubre de 2016 (fojas 261); **vi)** copia legalizada del certificado emitido el 19 de octubre de 2005 por el Gobernador de Distrito de Carabaylo (fojas 264); **vii)** copia simple del acta de Inspección ocular emitida el 22 de agosto de 2013 por la Gobernadora del distrito de Carabaylo (fojas 266); **viii)** copia fedateada del impuesto predial (formulario HR y PR) del periodo 2016 emitido el 1 de septiembre de 2016 de la Municipalidad distrital de Carabaylo (fojas 268); **ix)** pago del Impuesto Predial de los años 2014 y 2015 realizado el 20 de febrero de 2015 ante la Municipalidad distrital de Carabaylo (fojas 270); **x)** estado de cuenta corriente de tributos periodo 2014 y 2015 emitido por la Subgerencia de

Administración Tributaria de la Municipalidad distrital de Carabaylo (fojas 271); **xi**) copia fedateada del impuesto predial (formulario HR y PR) del periodo 2015 emitido el 20 de febrero de 2015 de la Municipalidad distrital de Carabaylo (fojas 272); y, **xii**) copia simple de la Constancia de No Adeudo N.º 357-2014 emitido el 18 de julio de 2014 por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad distrital de Carabaylo (fojas 274).



12. Que, mediante escrito presentado el 9 de noviembre de 2016 (S.I. N.º 31026-2016), "la Asociación" (fojas 275) adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i**) memoria descriptiva de un área de 19 615,79 m² emitida en noviembre de 2016 por el Ingeniero Civil Juan Manuel Leveau Guerra (fojas 277); y, **ii**) plano perimétrico de un área de 19 615,79 m² emitido en noviembre de 2016 por el Ingeniero Civil Juan Manuel Leveau Guerra (fojas 288).

13. Que, toda vez que "la Asociación" reformuló el área materia de solicitud en virtud de la documentación técnica señalada en el considerando que antecede, se elaboró el Informe de Brigada N.º 1918-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 290) y plano de diagnóstico N.º 4183-216/SBN-DGPE-SDDI (fojas 293), ambos del 16 de diciembre de 2016, cuyo objeto es determinar si el área materia de interés se superpone sobre alguna vía, de acuerdo con lo advertido en el Informe de Brigada N.º 1360-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2016. En ese contexto, en el referido documento se indica que "la Asociación" redujo el área materia de su solicitud a 19 615,79 m² (en adelante "el predio 2"), la cual no se superpone con ninguna vía.

14. Que, de conformidad con la normativa señalada en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN" esta Subdirección evaluó los documentos glosados en el tercer, decimo y décimo primer considerando de la presente resolución, con los cuales "la Asociación" pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; de igual forma se valoraron los que se encuentran en copia simple, en virtud de la entrada en vigencia del artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1272 – "Decreto Legislativo que modifica la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N.º 29060, Ley del Silencio Administrativo"; concluyéndose lo siguiente:



14.1 Los certificados emitidos por el Gobernador del distrito de Carabaylo, Luis S. Abanto Toribio (fojas 51, 264 y 265) no son documentos idóneos para acreditar la posesión, toda vez que el Decreto Legislativo N.º 370, Ley Orgánica del Ministerio del Interior aprobado por el Decreto Supremo N.º 003-2004-IN publicado el 5 de marzo de 2004 y demás normas concordantes vigentes al momento de la expedición de los citados certificados, que señalan las funciones generales de las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores), no establecía que éstas otorguen constancias o certificados de posesión; por lo que carecen de facultades para emitir dichos documentos. Lo cual fue señalado en su oportunidad por la Dirección de Otorgamiento de Garantías de la Oficina Nacional de Gobierno Interior mediante Oficio N.º 961-2015-ONAGI-DGAP presentado el 7 de abril de 2015 (S.I. N.º 07723-2015), que en copia fedateada se inserta al expediente (fojas 345).



14.2 La copia simple de las Garantías Posesorias emitida el 16 de noviembre de 2011 por la Gobernación del distrito de Carabaylo (fojas 52), copia simple del Acta de Inspección Ocular emitida el 22 de agosto de 2013 (fojas 53-266) por la Gobernación del distrito de Carabaylo; copia simple de las Cartas N.º 100 y 101-2014-GDUR-MDC emitidas el 4 de junio de 2014 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Carabaylo (fojas 57 y 58), la Constancia de No Adeudo N.º 357-2014 (fojas 274), han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por lo que no cumplen con la formalidad requerida en la "Directiva N.º 006-2004-SBN".



RESOLUCIÓN N° 139-2018/SBN-DGPE-SDDI



14.3 La copia simple del testimonio de la escritura pública de Transferencia de Derechos Posesorios otorgada por Jose Luis Perez Juárez a favor de "la Asociación", emitido por el Notario de Lima Cesar Humberto Bazan Naveda suscrita el 19 de octubre de 2016 (fojas 261), si bien es cierto acredita la transferencia de posesión del área de 29 276, 22 m² no se acredita que el citado transferente cuente con la documentación necesaria que acredite la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 en virtud de lo siguiente:

14.3.1 El impuesto predial (formulario HR y PR) del año 2005 al 2016 (fojas 13-36, 236-259) y el pago de dichos impuestos del año 2008 al 2016 (fojas 12, 232-235) realizadas por Jose Luis Perez Juárez han sido emitidas y canceladas con posterioridad al 25 de noviembre del 2010 y no contienen información que permita determinar que corresponda a "el predio 2"; y,



14.3.2 La copia simple del contrato de transferencia de derecho posesorio suscrito el 22 de diciembre de 2005 (fojas 55) a favor de Jose Luis Perez Juarez, no resulta suficiente para acreditar la suma de los plazos posesorios, toda vez que si bien señala el área de 29 276, 22 m² no contiene mayor información que permita correlacionar con "el predio 2", asimismo no se advierte que quien transfirió (Mario Garcia Cherres) tenía válidamente la posesión del área materia de transferencia a la fecha de celebración de dicho acto, en la medida que del formulario HR del año 1999 (fojas 260) no se puede determinar que corresponda a "el predio 2" y además se emitió con posterioridad al 25 de noviembre del 2010. Por otro lado, dicho contrato no cuenta con firmas legalizadas o certificadas; razón por la cual no cumple con la formalidad exigida en el literal j.2) del numeral 6.2 de la "Directiva N.º 006-2004-SBN".



14.4 La copia fedateada del impuesto predial (formulario HR y PR) del periodo 2016 (fojas 268), pago del Impuesto Predial de los años 2014 y 2015 (fojas 270), estado de cuenta corriente de tributos periodo 2014 y 2015 y copia fedateada del impuesto predial (formulario HR y PR) del periodo 2015, todos realizados a nombre de "la Asociación" no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión que ejercería sobre "el predio 2" en la medida que no se puede determinar que correspondan a éste, además de que en autos obra impuestos prediales emitidos a favor de Jose Luis Perez Juarez por dichos periodos (fojas 31-34, 238-214), razón por la cual no genera convicción sobre la posesión alegada.

15. Que, mediante Oficio N.º 3070-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2016 (en adelante "el Oficio"), se dejó sin efecto las observaciones realizadas mediante el Oficio N.º 2175-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2016, en la medida



que no se consideró algunos aspectos de “la Directiva N.° 006-2014/SBN” y toda vez que “la Asociación” reformuló su pedido y adjunta nueva documentación probatoria, razón por la cual se le requirió lo siguiente: **i)** precisar la causal de posesión señaladas en el literal c) y d) del artículo 77° de “el Reglamento” con la cual fundamenta su solicitud de venta directa; y, **ii)** presentar la documentación que sustente la causal invocada de conformidad con lo previsto en el artículo 77° de “el Reglamento” y “la Directiva N.° 006-2014/SBN”. Para lo cual, se le otorgó 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 de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente (fojas 294).

16. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 26 de diciembre de 2016 en la dirección señalada en los escritos detallados en el tercer, décimo, décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución de conformidad con el numeral 21.5 del artículo 21° de “T.U.O. de la Ley N.° 27444”¹ tal como se advierte del acta de notificación N.° 114316 (fojas 296), razón por la cual “la Asociación” se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 17 de enero de 2017.

17. Que, a través del escrito presentado el 11 de enero de 2017 (S.I. N.° 01066-2017), “la Asociación”, dentro del plazo establecido, pretende subsanar las observaciones advertidas (fojas 299). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **i)** declaración jurada emitida el 7 de enero de 2017 por Luis Santo Abanto Toribio (fojas 301); **ii)** copia simple de una constancia emitida el 13 de noviembre de 2006 por el Subprefecto de la Provincia de Lima (fojas 302); **iii)** copia legalizada de un certificado emitido el 19 de octubre de 2005 por el Gobernador del Distrito de Carabaylo (fojas 304); e, **iv)** impuesto predial (formulario HR y PR) del año 2005 al 2017 (fojas 305).



18. Que, previamente a evaluar la documentación presentada por “la Asociación” se solicitó a la Oficina Zonal de Lima- Callao de COFOPRI mediante Oficio N.° 547-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2017 (fojas 332) si sobre “el predio 2” tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, de conformidad con el Decreto Legislativo N.° 1202; lo cual fue comunicado mediante Oficio N.° 549-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de marzo de 2017 a “la Asociación” (fojas 338).

19. Que, en atención al Oficio señalado en el considerando que antecede, la Jefatura de la Oficina Zonal Lima – Callao de COFOPRI mediante Oficio N.° 2599-2017-COFOPRI/OZLC presentado el 16 de mayo de 2017 (S.I. N.° 14976-2017) nos informa que sobre “el predio 2” no han realizado procesos de saneamiento físico-legal (fojas 333).

20. Que, en virtud de la información señalada en el considerando que antecede y la normativa señalada en el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N.° 006-2014/SBN”, esta Subdirección determinará si “la Asociación” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:



20.1 Respecto a la primera observación.

A través del escrito presentado el 29 de septiembre de 2016 (S.I. N.° 26620-2016) “la Asociación” precisó que la causal a la cual se acoge es la señalada en el inciso c) del artículo 77° de “el Reglamento”, razón por la cual se prescinde de la presente observación.

20.2 Respecto a la segunda observación

Al haberse determinado que “la Asociación” se acoge a la causal señalada en el

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal
(...)

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



RESOLUCIÓN N° 139-2018/SBN-DGPE-SDDI



literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", corresponde determinar si ha cumplido con presentar la documentación requerida en "el Oficio" de acuerdo a lo señalada en el numeral 6.1 de "la directiva N.° 006-2014/SBN", para lo cual se valorará además la documentación que en copia simple adjunta en atención a lo señalado en el párrafo 47.1.1) del numeral 47.1) del artículo 47² del "T.U.O. de la Ley N.° 27444" concordado con el Principio de Celeridad señalado en el numeral 1.9)³ del Artículo IV del referido T.U.O.

a) Documentación que acredita la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010:

- Respecto a la copia simple de la constancia emitida el 13 de noviembre de 2006 (fojas 302) por el Subprefecto de la Provincia de Lima, Mario Augusto Medrano Alvarez, así como la copia simple de la Resolución Prefectural N.° 151-2004-DNAE-1508/P-LIMA emitida el 29 de noviembre de 2004 (fojas 303), no acreditan posesión sobre "el predio 2" a favor de "la Asociación", en la medida que señalan el nombramiento del Gobernador del Distrito de Carabaylo.
- Respecto a las copias fedateadas del impuesto predial (formularios HR y PR) del año 2017 (fojas 305), si bien es cierto se emitió a favor de "la Asociación", no resulta un documento idóneo para acreditar la posesión actual que debe ostentar, en la medida que no se puede determinar que corresponda a "el predio 2".
- Respecto a las copias fedateadas de los impuestos prediales del año 2005 al 2012 (316-330) emitidos a favor de Jose Luis Perez Juarez, no resultan idóneos para acreditar la posesión en la medida que no se pueden establecer que corresponda a "el predio 2" toda vez que no contiene información que así lo permita, asimismo al haberse cancelado el 17 de enero de 2014 no acredita la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, tal como lo exige la causal invocada.
- Respecto a las copias fedateadas de los impuestos prediales del año 2013 - 2016 (fojas 307-315) emitidos a favor de "la Asociación", no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión que ejercería sobre "el predio 2" en la medida que no se puede determinar que corresponda a éste, además de que en autos obra impuestos prediales emitidos a favor de Jose Luis Perez



² 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.

³ 1.9. Principio de celeridad.- Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento

Juárez por dichos periodos (fojas 29-36,236-243), razón por la cual no genera convicción sobre la posesión alegada.

- Respecto a la copia legalizada del certificado emitido el 19 de octubre de 2005 por el Gobernador del Distrito de Carabaylo (fojas 304), se debe de tener en cuenta que ha sido materia de evaluación por esta Subdirección tal como se señala en el numeral 14.1 del décimo cuarto considerando de la presente resolución; esto es que las Autoridades Políticas (Gobernadores y Tenientes Gobernadores) carecen de facultades para emitir constancias o certificados de posesión, lo cual conllevó a la segunda observación señalada en “el Oficio”.



No ha presentado el acta de asamblea general en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

b) Zonificación establecida de “el predio 2”:

En autos obra la copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N.º 1334-2016-MML-GDU-SPHU con la cual se acreditaría que “el predio 2” cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, sin embargo en la medida que no ha cumplido con presentar los documentos que acreditan el cumplimiento de la causal invocada, podrá volver a presentar copia simple de dicho documento, siempre que se encuentre vigente, con la declaración jurada que acredite su autenticidad a fin de contar válidamente con el citado certificado de zonificación.

21. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado demostrado que “la Asociación” no cumplió con lo requerido por esta Subdirección mediante “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo por tanto declararse inadmisibles las solicitudes de venta directa, y disponerse el archivo del presente expediente administrativo una vez consentida esta 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.



22. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la Asociación” de volver a presentar nuevamente su solicitud; deberá tener en cuenta en relación a la documentación que adjunta que si bien es cierto “la Directiva N.º 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 47.1.1) del numeral 47.1) del artículo 47º del “T.U.O. de la Ley N.º 27444”, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la 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.

23. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, mediante Oficio N.º 6582-2017-COFOPRI/OZLC presentado el 12 de diciembre del 2017 (43609-2017), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, solicitó copia certificada, entre otros, del expediente de “la Asociación” a fin de determinar la viabilidad de los procesos de saneamiento técnico – legal que ejecutará.



24. Que, por otro lado, es preciso señalar que mediante escrito presentado el 26 de febrero de 2018 (S. I. N.º 06260-2018), Evarista Sánchez Martínez y Walter Gavidia Aponte (en adelante “los opositores”), quienes señalan ser los apoderados de los propietarios del inmueble inscrito en la partida registral N.º 11988953 del registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, formulan oposición al presente procedimiento en la medida que – según dicen – se encuentran en posesión del predio



RESOLUCIÓN N° 139-2018/SBN-DGPE-SDDI

inscrito en la partida registral N.° 13026801 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, por lo que "la Asociación" no se encuentra inmersa en alguna causal que le permita la venta directa de "el predio" (fojas 346).



25. Que, al respecto, toda vez que el presente procedimiento ha devenido en inadmisibile, carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos formulados en la oposición.

26. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 203-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2018 y el Informe Técnico Legal N.° 153-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION "MOVIMIENTO DE LOS SIN TECHO LIMA NORTE"**, representada por su presidente Jose Luis Perez Juarez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Carece de objeto pronunciarse por la oposición formulada por Evarista Sanchez Martinez y Walter Gavidia Aponte al haberse declarado inadmisibile la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación".

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.4



Maria Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES