



## **RESOLUCIÓN N° 370-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de junio de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 780-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDDY MARTIN VILLEGAS COLAN**, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 153 806,77 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida Néstor Gambetta Km. 14,5 del sector 11D parcela G2, Ex Fundo Márquez distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, en adelante "el predio" y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 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 4 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28794-2015) Eddy Martin Villegas Colan (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" por causal de posesión consolidada establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Eddy Martín Villegas Colan (fojas 4); **2)** copia legalizada del Informe N° 2269-2015-MPC-GGDU-GO del 30 de noviembre de 2015 (fojas 08); **c)** copia legalizada del Informe N° 216-2015-MPC-GGDU-GO-MMBF del 28 de octubre de 2015 (fojas 9); **d)** copia legalizada de la Carta N° 1031-2015-MPC-GGDU del 1 de diciembre de 2015 (fojas 10); **e)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero Jorge Enrique Calderón Contreras (fojas 11); **f)** copia de la partida N° 70373515 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (fojas 13); **g)** copia legalizada de la Constancia de Supervivencia de Posesión de Terreno N° 0001-10-2008-C.S.J.C.-JP-SJM del 23 de octubre de 2008 emitido por la Corte Superior de Justicia de Paz – Urb. San Juan Masías (fojas 35); **h)** copia legalizada de la Constancia de Supervivencia de Posesión de Terreno N° 0052-2015-C.S.J.C.-JP-SJM del 29





de enero de 2015 emitido por la Corte Superior de Justicia de Paz – Urb. San Juan Masías (fojas 45); **i**) copia legalizada de la Escritura de Posesión de Inmueble N° 0007-2008 emitido por la Corte Superior de Justicia de Paz – Urb. San Juan Masías (fojas 55); **j**) copia legalizada del Acta de Inspección Ocular del 15 de octubre de 2008 emitido por la Corte Superior de Justicia de Paz – Urb. San Juan Masías (fojas 61); **k**) copia legalizada del Acta de Inspección Ocular del 15 de enero de 2015 emitido por la Corte Superior de Justicia de Paz – Urb. San Juan Masías (fojas 66); **l**) copia legalizada del Informe N° 216-2015-MPC-GGDU-GO-MMBF del 28 de octubre de 2015 (fojas 71); **m**) copia legalizada del Informe N° 2269-2015-MPC-GGDU-GO del 30 de noviembre de 2015 (fojas 72); **n**) copia legalizada de los recibos de pagos N° 2925879 del impuesto predial emitido por la Municipalidad Provincial del Callao del 27 de abril de 2015 (fojas 74).

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° 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) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

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 77° de “el Reglamento”.

6. Que, debemos mencionar que para el caso de la venta directa, el artículo 75° de “el Reglamento”, establece que **en toda solicitud debe indicarse la causal por la cual solicita la venta directa, adjuntando la documentación que sustenta la misma**. Cabe indicar que los supuestos en los cuales procede la venta directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, se encuentran señalados de manera taxativa en el artículo 77° de “el Reglamento”, razón por la cual la venta directa debe darse sólo si acredita el cumplimiento de alguna de las causales señaladas, siendo el valor de venta el que resulte de la **tasación comercial** del predio

7. Que, a través del Informe de Brigada N° 01659-2015/SBN-DGP-SDDI 14 de diciembre de 2015, se procedió a calificar la documentación técnica remitida, determinándose que:

“(…)

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por la 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:

- a. Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 70373515 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con registro SINABIP N° 2128 del Libro Callao, CUS N° 54455, con 25 602,49 m<sup>2</sup> (16,64 % del área solicitada). Cabe indicar que dicha partida contiene las cargas de declaración de Patrimonio Cultural de la Nación, siendo que parte del mismo, forma parte de la Zona Arqueológica denominada El Paraíso.
- b. Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 70599003 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con registro SINABIP N° 5898 del Libro Callao, CUS N° 92710, con un área de 11 007,41 m<sup>2</sup> (7,15% del área solicitada). La partida cuenta con la carga de declaración de Patrimonio Cultural de la Nación, trasladada de la matriz.
- c. Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 70599004 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con registro SINABIP N° 5897 del Libro Callao, CUS N° 92706, con un área de 53 539,61 m<sup>2</sup> (34,81 % del área solicitada). De acuerdo a la Resolución N° 788-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de noviembre de 2015, dicho SINABIP ha sido propuesto para la III Subasta Pública
- d. Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 70599005 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con registro SINABIP N° 5896 del Libro Callao, CUS N° 92704, con un área de 48 989, 37 m<sup>2</sup> (33,24 % del área solicitada). De acuerdo a la Resolución N° 789-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de noviembre de 2015, dicho SINABIP ha sido propuesto para la III Subasta Pública
- e. Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito







## RESOLUCIÓN N° 370-2016/SBN-DGPE-SDDI

en la Partida Registral N° 70606837 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con registro SINABIP N° 5928 del Libro Callao, CUS N° 93346, con un área de 13 117,04 m<sup>2</sup> (7,15% del área solicitada).

- e. Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 70606838 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con registro SINABIP N° 5929 del Libro Callao, CUS N° 93348, con un área de 1 550,84 m<sup>2</sup> (1,01 % del área solicitada).

- 4.2 Las áreas de terreno que recaen en las partidas registrales N° 70373515 y N° 70599003, cuentan con la anotación de declaración de Patrimonio Cultural de la Nación, en referencia a la Zona Arqueológica denominada El Paraiso. Sin embargo del contraste con la base grafica del Ministerio de Cultura, y con la información gráfica remitida mediante Oficio N° 1505-2015-DSFL-DGPA/MC de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura de fecha 14 de Octubre de 2015, el predio solicitado no se superpone con el monumento arqueológico El Paraiso; bajo ese contexto, **no se encuentra superpuesto con monumentos arqueológicos graficados a la fecha.**

- 4.3 De acuerdo al Informe N° 2269-2015-MPC -GGDU-GO de fecha 30 de noviembre de 2015 , Informe N° 216-2015-MPC-GGDU-GO-MMBF de fecha 28 de Octubre de 2015 de la Gerencia de Obras de la Municipalidad Provincial del Callao y a la Carta N° 1031-2015-MPC-GGDU de fecha 01 de diciembre de 2015, emitida por la Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, **el predio no cuenta con zonificación**, por estar ubicado en un área protegida y colindante con zona arqueológica; asimismo indica que por dicho motivo no se podrá otorgar ninguna licencia de ocupación, independización, cesión de uso y otros, sino solo para fines municipales de reforestación, protección y gestión de riesgos.

(...)

8. Que, mediante Oficio N° 02468-2015/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2015 (en adelante "el Oficio 1"), esta Subdirección calificó la documentación remitida; sin embargo, dicha comunicación fue devuelta por el Courier debido a que no se encontró el domicilio señalado por "el administrado".

9. Que, teniendo en cuenta lo señalado en séptimo considerando de la presente resolución; en el sentido, que "el predio" se encontraba propuesto para la III Subasta Pública 2015 llevada a cabo el 16 de diciembre de 2015, además que, "el Oficio 1" no fue entregado por el Courier se procedió a calificar la documentación técnica remitida elaborándose el Informe de Brigada N° 467-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2016 concluyéndose lo siguiente:

(...)

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por la 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:

- f. Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 70373515 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 54455, con dos áreas discontinuas de 21 912,45 m<sup>2</sup> y 3 690,04 m<sup>2</sup> que (14.25 % y 2.39 % respectivamente). Cabe indicar que dicha partida contiene las cargas como son: anotación de demanda y declaración de Patrimonio Cultural de la Nación. Sin embargo, el área de 3 690,04 m<sup>2</sup> (2.39%) se encuentra en ámbito de vía, de acuerdo al levantamiento topográfico realizado por profesionales del portafolio inmobiliario de esta Subdirección, por lo que deberá descontar dicha área del pedido, toda vez que se trata de un bien de dominio público.
- g. Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 70599003 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX, Sede Lima, CUS N° 92710 (cancelado), con un área de 11 007,41 m<sup>2</sup> (7,15% del área solicitada). Si bien en la partida registral, obra inscrito a favor del Estado, de acuerdo al registro SINABIP y Memorandum N° 1010-2015/SBN-PP, el predio inscrito en esta partida es de propiedad de terceros, debido a una sentencia judicial por Prescripción Adquisitiva de Dominio.
- h. Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 70599004 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX,





Sede Lima, con CUS N° 92706, con un área de 53 539,61 m<sup>2</sup> (34.81 % del área solicitada). Si bien en la partida registral, obra inscrito a favor del Estado, de acuerdo a la Resolución N°788-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de noviembre de 2015, fue propuesta para la III Subasta Pública y **adjudicado el 16 de diciembre de 2015 a terceros**. Sin perjuicio de lo indicado, se observa en la partida registral asiento D0003, la anotación de la Medida Cautelar de No Innovar interpuesta por el administrado por Acción de Amparo.

Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 70599005 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 92704, con un área de 48 989, 37 m<sup>2</sup> (33.24 % del área solicitada). Asimismo, de acuerdo a la Resolución N°789-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de noviembre de 2015, fue propuesto para la III Subasta Pública, cuya resolución fue declarada nula; no obstante a ello, toda vez que se ha determinado que el predio con CUS 92704 presenta la condición de desocupado (Ficha N° 312-2015/SBN-DGPE-SDDI) y es de libre disponibilidad, ha sido incorporado al Portafolio del Estado y a la fecha cuenta con la conformidad de la Alta Dirección para su venta por subasta pública (Memorando N° 118 -2015/SBN del 02 de octubre del 2015).

Sin perjuicio de lo indicado, se observa en la partida registral asiento D0003, la anotación de la Medida Cautelar de No Innovar interpuesta por el administrado por Acción de Amparo.

- i. Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 70606837 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 93346, con un área de 13 117,04 m<sup>2</sup> (7,15% del área solicitada).
- j. Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 70606838 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, del Libro Callao Zona Registral N° IX, Sede Lima, CUS N° 93348, con un área de 1 550,84 m<sup>2</sup> (1,01 % del área solicitada).

- 4.4 Se deja constancia además que según el Informe N° 2269-2015-MPC -GGDU-GO de fecha 30 de noviembre de 2015, Informe N° 216-2015-MPC-GGDU-GO-MMBF de fecha 28 de Octubre de 2015 de la Gerencia de Obras de la Municipalidad Provincial del Callao y a la Carta N° 1031-2015-MPC-GGDU de fecha 01 de diciembre de 2015, emitida por la Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, **el predio no cuenta con zonificación**, por estar ubicado en una área protegida y colindante con zona arqueológica; asimismo indica que por dicho motivo no se podrá otorgar ninguna licencia de ocupación, independización, cesión de uso y otros, sino solo para fines municipales de reforestación, protección y gestión de riesgos.

(...)"

**10.** Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 823-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2016 (en adelante el "Oficio 2"), y su notificación al domicilio consignado en el Documento Nacional de Identidad de "el administrado", sito: calle Lima Manzana 24 Lote 17 Asentamiento Humano Ex Fundo Márquez del distrito y, provincia del Callao, conforme a la copia certificada de dicho documento (fojas 04), en observancia del numeral 21.2) del artículo 21° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444 (en adelante la "Ley N° 27444"), que establece la posibilidad de que la autoridad pueda emplear el domicilio señalado en el referido Documento Nacional de Identidad, cuando este sea inexistente; solicitando a "el administrado" lo siguiente:

"(...)

Sobre el particular, cabe señalar que mediante el documento de la referencia b), esta Subdirección le informo, las observaciones encontradas al documento de la referencia a), el mismo que fue remitido a la dirección consignada en el escrito presentado; sin embargo, dicho documento fue devuelto por el Courier debido a que la dirección consignada está incompleta, según consta en el Acta de Notificación N° 091696. En ese sentido, de conformidad con el numeral 21.2 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se procede mediante la presente a notificar al domicilio consignado en su documento nacional de identidad.

Al respecto, que de la revisión de la documentación técnica remitida y al contrastarla con la base gráfica que a manera de consulta accede esta Superintendencia, se determinó que "el predio" se encuentra ubicado dentro de las siguientes partidas:

- a) Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 70373515 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 54455, con dos áreas discontinuas de 21 912,45 m<sup>2</sup> y 3 690,04 m<sup>2</sup> (14.25 % y 2.39 % respectivamente). Cabe indicar que dicha partida contiene las cargas como son: anotación de demanda y declaración de Patrimonio Cultural de la Nación, sin embargo, al contrastar dicha información con la base gráfica de sitios arqueológicos con la que cuenta esta Superintendencia y la información proporcionada por el Ministerio de Cultura el área solicitada en venta no se encuentra superpuesto con monumentos arqueológicos graficados a la fecha. No obstante a ello, el área de 3 690,04 m<sup>2</sup> (2.39%) se encuentra en ámbito de vía, de acuerdo al levantamiento topográfico realizado por profesionales de esta Subdirección, por lo que deberá descontar dicha área del pedido, toda vez que se trata de un bien de dominio público.
- b) Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 70599003 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX, Sede Lima, CUS N° 92710 (cancelado), con un área de 11 007,41 m<sup>2</sup> (7,15% del área solicitada). Si bien la partida registral, señala como propietario al Estado, **el predio inscrito en esta partida es de propiedad de terceros**, toda vez que el 6° Juzgado Civil del Callao ha declarado fundada la demanda de prescripción adquisitiva, sentencia que fue confirmada por la Sala Civil del Callao, motivo por el cual esta entidad interpuso Recurso de Casación, el mismo que fue declarado infundado por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia.
- c) Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 70599004 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 92706, con un





## RESOLUCIÓN N° 370-2016/SBN-DGPE-SDDI

área de 53 539,61 m<sup>2</sup> (34.81 % del área solicitada). Si bien la partida registral, señala como propietario al Estado, de acuerdo a la Resolución N°788-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de noviembre de 2015, **fue propuesto para la III Subasta Pública y adjudicado a terceros**. Sin perjuicio de lo indicado, se observa en la partida registral asiento D0003, la anotación de la medida cautelar de no innovar interpuesta por su persona por Acción de Amparo; sin embargo se ha notificado a esta entidad la Resolución N° 02 del 29 de febrero de 2016 del Juzgado Civil de Emergencia de la Corte Superior de Justicia del Callao, mediante la cual se declara infundada la medida cautelar referida, disponiendo cursar partes judiciales al Jefe del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX, a fin de que levante dicha carga.

- d) Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 70599005 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao Zona Registral N° IX, Sede Lima, con CUS N° 92704, con un área de 48 989, 37 m<sup>2</sup> (33.24 % del área solicitada). Cabe señalar, que se observa en la partida registral, asiento D0003, la anotación de la Medida Cautelar de No Innovar interpuesta por su persona por Acción de Amparo, sin embargo se ha notificado a esta entidad la Resolución N° 02 del 29 de febrero de 2016 del Juzgado Civil de Emergencia de la Corte Superior de Justicia del Callao, mediante la cual se declara infundada la medida cautelar referida, disponiendo cursar partes judiciales al Jefe del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX, a fin de que levante dicha carga.

Sin perjuicio de lo indicado, toda vez que la totalidad del predio inscrito en la Partida Registral N° 70599005 anteriormente referida, presenta la condición de desocupado y no presenta restricciones para su disposición, ha sido incorporado al Portafolio del Estado y a la fecha cuenta con la conformidad de la Alta Dirección de esta Superintendencia para su venta por subasta pública; **en consecuencia, no es de libre disponibilidad**.

- e) Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 70606837 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con Registro SINABIP N° 5928 del Libro Callao, CUS N° 93346, con un área de 13 117,04 m<sup>2</sup> (7,15% del área solicitada).
- f) Parcialmente en ámbito del predio de mayor extensión de propiedad del Estado Peruano, inscrito en la Partida Registral N° 70606838 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con Registro SINABIP N° 5929 del Libro Callao, CUS N° 93348, con un área de 1 550,84 m<sup>2</sup> (1,01 % del área solicitada).

En consecuencia, como resultado de la evaluación señalada en el párrafo precedente, deberá corregir la documentación técnica remitida excluyendo las áreas señaladas en el literal a), b), c) y d) del párrafo anterior, debiendo remitir los documentos siguientes:

- 1) Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 a escala 1/5000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- 2) Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos y medidas perimétricas y la zonificación autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

Por otra parte, de la lectura del escrito presentado enmarca su solicitud en el supuesto de posesión consolidada establecida en la causal c) del artículo 77° del "Reglamento"; sin embargo, con la finalidad de evaluar correctamente su pedido deberá remitir documentación adicional **con una antigüedad desde antes del 25 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** (numerales 6.2) y 6.5) del artículo VI) de la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula el procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, aprobado por Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de setiembre de 2014).

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

Es pertinente señalar, que con el documento de la referencia a), se adjuntaron los documentos siguientes:

- a) Copia legalizada de la Constancia de Supervivencia N° 0001-10-2008-C.S.J.C.-JP-SJM del **23 de octubre de 2008** emitido por la Corte Superior de Justicia del Callao – Juzgado de Paz – Urb. San Juan Masías.





- b) Copia legalizada de la escritura pública imperfecta por posesión de inmueble N° 0007-2008, del **3 de diciembre de 2008** emitido por la Corte Superior de Justicia del Callao – Juzgado de Paz – Urb. San Juan Masías.
- c) Copia legalizada de la inspección ocular del **15 de octubre de 2008** emitido por la Corte Superior de Justicia del Callao – Juzgado de Paz – Urb. San Juan Masías.

Sin embargo, en los citados documentos se hace mención a la **partida registral N° 70373515 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao** con el cual se inscribió la primera inscripción de dominio a favor del Estado – SBN el predio de 1'038,110.70 m<sup>2</sup>, ubicado en el cerro Las Animas, El Paraíso (o Montonero) altura de la avenida Néstor Gambetta Km 12, Provincia Constitucional del Callao la misma que fue inscrita en mérito de las **Resoluciones N° 250-2009/SBN-GO-JAR y 205-2010/SBN-GO-JAR del 30 de octubre de 2009 y 19 de agosto de 2010** (SINABIP N° 2128 del Libro del Callao y CUS N° 54455), cuya inscripción en registros públicos fue efectuada el **26 de enero de 2011**. Asimismo, se indica que para la emisión de los citados documentos se presentó como medios probatorios copia de autoevaluó del Concejo Provincial del Callao de los años 1999 hasta el **2015**, es decir, documentos posteriores a la fecha de la emisión.

En ese sentido, como se puede apreciar en los documentos presentados como medios probatorios (otorgados en el año 2008) se hace mención a documentos expedidos por esta Superintendencia en los años 2009 y 2010, evidenciándose discrepancia en las fechas, por lo que se ha puesto en conocimiento a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para los fines pertinentes.

Por otra parte, con relación al certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación y vías, a través del Informe N° 216-2015-MPC-GGU-GO-MMBE del 28 octubre de 2015 emitido por la Municipalidad Provincial del Callao se ha concluido que no es procedente emitir dicho certificado; en consecuencia, ha quedado subsanado el requisito de zonificación.

Por tanto, en virtud del 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 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 remita nueva documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

(...)"

**11.** Que, es pertinente señalar que el "Oficio 2" fue notificado bajo puerta el **12 de abril de 2016**, conforme consta el Acta de Notificación N° 126043, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más un (1) día hábil por el término a la distancia para subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección venció el **4 de mayo de 2016**.

**12.** Que, por otro lado mediante Oficio N° 839-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2016 (en adelante el "Oficio 3") se solicitó al Juez de Paz – Urbanización San Juan Macías Callao de la Corte Superior de Justicia del Callao lo siguiente:

(...)

Al respecto, con el documento de la referencia, el administrado adjunta los documentos siguientes emitidos por su persona en calidad de Juez de Paz:

- a) Copia legalizada de la Constancia de Supervivencia N° 0001-10-2008-C.S.J.C.-JP-SJM del **23 de octubre de 2008** emitido por la Corte Superior de Justicia del Callao – Juzgado de Paz – Urb. San Juan Masías.
- b) Copia legalizada de la escritura pública imperfecta por posesión de inmueble N° 0007-2008, del **3 de diciembre de 2008** emitido por la Corte Superior de Justicia del Callao – Juzgado de Paz – Urb. San Juan Masías.
- c) Copia legalizada de la inspección ocular del **15 de octubre de 2008** emitido por la Corte Superior de Justicia del Callao – Juzgado de Paz – Urb. San Juan Masías.

Es el caso que, en los documentos a) b) y c) señala como colindante de "el predio" a la **partida registral N° 70373515 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX-Sede Lima**, la misma que corresponde a la primera inscripción de dominio a favor del Estado – SBN del predio de 1 038 110,70 m<sup>2</sup>, ubicado en el cerro Las Animas, El Paraíso (o Montonero) altura de la avenida Néstor Gambetta Km 12, Provincia Constitucional del Callao, aprobada con las **Resoluciones N° 250-2009/SBN-GO-JAR y 205-2010/SBN-GO-JAR, emitidas por la SBN el 30 de octubre de 2009 y 19 de agosto de 2010** respectivamente, inscrita por Registros Públicos el **26 de enero de 2011**, es decir, con fecha posterior a los documentos emitidos por su despacho en el año 2008, situación que desvirtúa el contenido de los mismos y que ha generado la preocupación por parte de esta Superintendencia.

Asimismo, los documentos a) y c), indica que el administrado presentó entre los documentos que acreditan la posesión de terreno de supervivencia, la copia de los autovalúos del Concejo Provincial del Callao de los años 1999 hasta el **2015** y sus respectivos pagos, situación en la cual, su persona habría dado fe a la existencia de autovalúos posteriores a la fecha de emisión de los documentos a) y c) antes citados. En este mismo aspecto, es preciso añadir que el administrado remitió a esta entidad, copia de los pagos del impuesto predial del año 2012 al 2015 expedidos por la Municipalidad Provincial del Callao, con fecha de cancelación del **27 de abril de 2015**, resultando posterior a la fecha de los documentos que nuestro despacho emitió (año 2008), en los cuales indica la existencia de copia de los autovalúos hasta el año 2015, pagados, lo que genera una evidente contradicción con los documentos que obran en el procedimiento seguido ante esta Superintendencia.

En ese sentido, se solicita a usted, con carácter de urgencia, pronunciarse sobre la veracidad de los documentos a), b) y c) y, de ser el caso que estos hayan sido emitidos por su despacho, **aclare las discrepancias o contradicciones descritas en los párrafos precedentes**, de tal forma que permita entender **cómo es que a la fecha que emitió los documentos del año 2008, tenía conocimiento de documentación y actos generados con posterioridad** por esta Superintendencia, Oficina Registral del Callao y la Municipalidad Provincial del Callao.







## RESOLUCIÓN N° 370-2016/SBN-DGPE-SDDI

(...)"

13. Que, sin embargo, tal como consta en autos y de la revisión de la documentación remitida por "el administrado" no ha cumplido remitir nueva la documentación solicitada en "el Oficio 2", en consecuencia, habiéndose notificado conforme a ley y al no haber cumplido con subsanar con la documentación requerida en el plazo otorgado corresponde hacer efectivo el apercibimiento; por consiguiente, debe declararse inadmisibles su solicitud de venta directa por causal de posesión consolidada establecida en el literal c) artículo 77° de "el Reglamento"; sin perjuicio de que pueda presentar una nueva solicitud.

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; y, el Informe Técnico Legal N° 0416-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2016.

### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDDY MARTIN VILLEGAS COLAN**, por los fundamentos en la presente resolución.

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

### Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1



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

<sup>1</sup> Los supuestos señalados en el referido artículo 77° del Reglamento, son:

- Quando colinde con el predio propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas del Estado.
- Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que este siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además, se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión antes del 25 de noviembre del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618 "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los bienes inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compra venta regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con un antigüedad mayor a cinco(5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compra venta regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- Quando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- Otros supuestos regulados por leyes especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.