

## **RESOLUCIÓN N° 427-2016/SBN-DGPE-SDDI**


San Isidro, 15 de julio de 2016

### **VISTO:**




El Expediente N° 782-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MEDIANOS MICROEMPRESARIOS SOL PERÚ**, representada por su presidente, Saúl Emiliano Berrocal Castillo, mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un lote de terreno eriazado de 3 043 067.22 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector Pampa Tomaycalla, (la Variante de Pascamayo km 58 al km 63), en el distrito de Aucallama, provincia Huaral, departamento de Lima; inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN en la partida registral N° 60134186 (CUS N° 81564); N° 60120624 (CUS N° 59039); N° 60089576 (CUS N° 41123); N° 11787719 y (CUS N° 39787) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Zona Registral N° IX – Sede Lima; en adelante, “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



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

3. Que, mediante escrito presentado el 1 de diciembre de 2015 (S.I N° 28416-2015), la Asociación de Medianos Microempresarios Sol Perú, representada por su presidente, Saúl Emiliano Berrocal Castillo (en adelante “la Asociación”) solicita la venta directa por causal c) de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de documento nacional de identidad de Saúl Emiliano Berrocal Castillo(fojas 6); **2)** copia simple del acta de Asamblea General del 4 de octubre de 2015 (fojas 7); **3)** copia simple del certificado de búsqueda catastral de la Oficina Registral de Huaral del 23 de octubre de 2015 (fojas 10); **4)** copia simple de la Partida N° 70354461, en la cual



consta inscrita la vigencia de Personas Jurídicas y Poder, emitido por el Registro de Personas Jurídicas en la Oficina Registral del Callao el 20 de noviembre de 2015 (fojas 11); **5)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 096-2015-M.D.A. del 11 de noviembre de 2015 (fojas 21); **6)** copia simple de CIRA N° 420-2014/MC (fojas 23); **7)** copia simple de escrito emitido por la Municipalidad Distrital de Aucallama el 29 de diciembre de 2014 (fojas 31); **8)** copia simple de la presentación de plano catastral N° 013-2014-GDUR/MDA, emitido por la Municipalidad Distrital de Aucallama de 23 de julio de 2014 (fojas 43); **9)** plano de ubicación de “el predio” de noviembre de 2014 (fojas 46); **10)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 132/2013-MDA de 23 de setiembre de 2013 (fojas 47); **11)** copia simple de la certificación N° 0001-2013-GRL-GRDE-DIREFOR-ALLA, emitida por el Gobierno Regional de Lima el 21 de marzo de 2013 (fojas 49); **12)** copia simple del Oficio N° 006-JD-AMME/SOLPERU-2013, emitido por “la Asociación” el 12 de marzo de 2013 (fojas 50); **13)** copia simple de la papeleta de visitas a SERNANP del 14 de marzo de 2013 (fojas 51); **14)** copia simple de boleta de venta N° 000252, cancelado el 14 de marzo de 2013 (fojas 52); **15)** copia simple de certificación N° 139-2013-SERNANP-DDE del 15 de marzo del 2013 (fojas 53) **16)** copia simple de Informe N° 217-2013-SERNANP-DDE de 15 de marzo de 2013 (fojas 54); **17)** copia certificada de Resolución de Alcaldía N° 128/2012-M.D.A. del 12 de noviembre de 2012 (fojas 57); **18)** copia simple del certificado de posesión N° 190/2010-MDA. del 9 de diciembre de 2010 (fojas 60); **19)** copia a color del escrito presentado a la Municipalidad Distrital de Aucallama el 6 de julio de 2010 (fojas 61); **20)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 149/2010-M.D.A. de 6 de diciembre de 2010 (fojas 62); **21)** escrito presentado ante la Municipalidad Distrital de Aucallama el 4 de junio de 2010 (fojas 64); **22)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 070/2010-M.D.A. de 24 de junio de 2010 (fojas 65); **23)** copia simple del acta de constatación del 18 de octubre de 2010 (fojas 67); **24)** copia simple de la constancia de posesión del 15 de enero de 2010 (fojas 69); **25)** copia simple del acta de inspección judicial del 14 de enero de 2010 (fojas 70); **26)** copia simple de certificado de habilidad del Ingeniero Quintana Acuña, Víctor Ramiro, emitido el 17 de abril de 2015 (fojas 73); y, **27)** memoria descriptiva de junio de 2010 (fojas 74); y **28)** copia simple del plano de ubicación de junio de 2010 (fojas 77).

**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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

**5.** Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”.

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





## RESOLUCIÓN N° 427-2016/SBN-DGPE-SDDI



"Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

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

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.



9. Que, el artículo numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN"; TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 22-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero 2015 (fojas 78), donde se determinó lo siguiente:

(...)

4.1 El predio materia de venta directa de un área de 3 048 004,29 m<sup>2</sup>, de los cuales un área de 3 041 300,48 m<sup>2</sup>, que representa el 99,78% cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, y el área restante de 6 703,81 m<sup>2</sup>, que representa el 0,22% no cuenta con inscripción registral, lo cual se detalla de la siguiente manera:

- 635 410,46 m<sup>2</sup> (20.847%) de área en el CUS N° 81564, SINABIP N° 22675, con partida Registral N° 60134186 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Oficina Registral N° IX, sede Lima.
- 284 815,99 m<sup>2</sup> (9.344%) de área en el CUS N° 59039, SINABIP N° 17630, con un área de, con partida Registral N° 60120624 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Oficina Registral N° IX, sede Lima.
- 210 926,11 m<sup>2</sup> (6.920%) de área en el CUS N° 41123, SINABIP N° 16895, con partida Registral N° 60089576 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, Oficina Registral N° IX, sede Lima.





- **1 910 147,92 m<sup>2</sup> (62.669%) de área en el CUS N° 39787, SINABIP N° 15540, con partida Registral N° 11787719 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Oficina Registral N° IX, sede Lima.**
- **El área restante 6 703,81 m<sup>2</sup> (0.220%), no cuenta con inscripción registral, (área resultante del desfase entre partidas).**

4.2 También se hace de conocimiento que de acuerdo a la información referencial de la base grafica SBN, el predio comprende los distritos de Aucallama en la Provincia de Huaral y el distrito de Ancón en la provincia de Lima.

4.3 La zonificación de "el predio" se buscó en los planos de zonificación de los distritos de Aucallama y Ancón, no encontrándose por encontrarse "el predio", fuera del área urbana, sin embargo el administrado adjunta la Resolución de Alcaldía N° 132/2013-MDA de fecha 23 de setiembre 2013, emitida por la Municipalidad Distrital de Aucallama que declara a "el predio": Zona Industrial.

4.4 Según información que obra en el GEOCATMIN el predio se encuentra comprendido dentro de las siguientes concesiones mineras:

- N° 010405412, nombre OPEN SERVICE, titular: Pedro Solórzano Pulido, estado: Titulado.
- N° 010471711, nombre DAKOTA 43, titular: José francisco Alonso Torreblanca Nava, estado: Titulado.
- N° 010471707, nombre: VARIANTE, titular: Compañía Minera Las Camelias S.A., estado: Titulado.
- N° 010140509, nombre ARENERA LOS TRES TIGRES II, titular: Arcadio Apolinario Taluche, estado: Titulado.
- N° 010123010, nombre DAKOTA 26, titular: José francisco Alonso Torreblanca Nava, estado: Tramite.

4.5 Asimismo según las imágenes referenciales del Google Earth, se aprecia el inicio de la ocupación física de "el predio" a partir del año 2011 con algunas viviendas.

(...)"

12. Que, evaluación técnica descrita en el considerando precedente y del estudio de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, se remitió "la asociación" el Oficio N° 101-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2016 (en adelante "el oficio"), el cual corre a fojas 85, otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido "el oficio", a efectos de que subsane lo siguiente:

(...)

De la evaluación técnica, se advierte que un área de 6 703.81 m<sup>2</sup> no cuenta con inscripción registral, por lo que con la finalidad de continuar con la evaluación integral de su solicitud, deberá excluir el área que no es de libre disponibilidad, que según el informe técnico representa el 0.22% y, de ser el caso, deberá presentar nueva documentación técnica que sea concordante con el área materia de su solicitud:

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; y,

De la revisión a los documentos presentados, se advierte que usted sustenta su pedido de venta directa en la causal c) del artículo 77<sup>o</sup> del Decreto Supremo N° 007-

<sup>1</sup> Artículo 77° De las causales para la venta directa:

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- b) 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.
- c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté 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 desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



## RESOLUCIÓN N° 427-2016/SBN-DGPE-SDDI



2008-VIVIENDA, adjuntando entre otros la siguiente documentación: **a)** copia certificada del certificado de posesión N° 190/2010-MDA de fecha 09 de diciembre de 2010, suscrito por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Aucallama; **b)** copia legalizada notarialmente del Acta de Constatación del 15 de enero de 2010, suscrito por el Juez de Paz del Juzgado de Primera Nominación de Aucallama de la Corte Superior de Justicia de Huaral del Poder Judicial; **c)**, copia legalizada del acta de inspección judicial del 14 de enero de 2010 suscrito por el Juez de Paz del Juzgado de Primera Nominación de Aucallama de la Corte Superior de Justicia de Huaral del Poder Judicial.

Al respecto, el documento a), no es un documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión, por haber sido expedido con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; y de los documentos b) y c), no es posible establecer la correspondencia con "el predio", de conformidad a la norma glosada en el segundo párrafo del presente oficio.

Por lo que se requiere para el supuesto de venta directa previsto en el **literal c)**, acreditar posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, adjuntando para tal efecto, los documentos siguientes:

- 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, al ser usted una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:

- a) Copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y,
- b) Copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acrediten la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.
- c) Copia certificada o autenticada del Libro de Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para las adquisiciones de la totalidad del predio que ocupan.

Si bien es cierto, su representada adjunta copia de la Resolución de Alcaldía N° 132/2013 – MDA del 23 de setiembre de 2013, que aprueba la zonificación de "el

d) 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 indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

e) Cuando 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.

f) Otros supuestos regulados en casos 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.





predio", sin embargo no ha sido emitido por la municipalidad provincial, entidad competente para aprobar el esquema de zonificación y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial de conformidad con el artículo 79° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades. En tal sentido, sírvase 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. (...).

13. Que, de la revisión de "el oficio" se puede inferir básicamente cuatro observaciones concretas a la solicitud de "la Asociación": **1)** excluir el área que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, debiendo adjuntar para ello nueva documentación técnica; **2)** presentar documentos que acrediten posesión y guarden correspondencia con "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, l debiendo ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; **3)** presentar copia certificada o autenticada del Libro de Padrón de Asociados y el Acta de Asamblea General; y, **4)** acreditar la compatibilidad de uso de "el predio" con la zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

14. Que, es conveniente precisar que conforme consta en "el oficio" "la Asociación" fue notificada el 15 de enero de 2016, en el domicilio consignado en el escrito presentado por el 1 de diciembre de 2015 (S.I. 28416-2015), habiendo sido recibido en forma personal por su presidente (fojas 85); razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>2</sup> (fojas 85), 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 8 de febrero de 2016.

15. Que, mediante escrito presentado el 4 de febrero de 2016 (S.I N° 02719-2016), "la Asociación", dentro del plazo otorgado, pretende subsanar las observaciones advertidas en "el oficio" (fojas 87). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva de "el predio" del 1 de febrero de 2016 (fojas 90); **2)** carta N° 024-2016-MPH-GDUyR-SGEPT del 26 de enero de 2016 (fojas 94); **3)** copia simple de la constancia de posesión del 15 de enero de 2010 (fojas 95); **4)** copia simple del acta de inspección judicial de 14 de enero de 2010 (fojas 96); **5)** copia certificada de Asamblea General Extraordinaria de 4 de octubre de 2015 (fojas 99); **6)** copia certificada de Registro de Padrón de Socios (fojas 103); y **7)** plano de ubicación de "el predio" (fojas 302).

16. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, se procede a la calificación de la documentación presentada por "la asociación" conforme a las observaciones advertidas por esta Subdirección, obteniéndose el siguiente resultado:

#### 16.1 Respetto de la primera observación:

**Excluir el área que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, representado por la SBN, debiendo adjuntar nueva documentación técnica.**

Se advierte que, "la Asociación" presenta nueva documentación técnica (fojas 302) la cual ha sido objeto de evaluación por parte de esta Subdirección mediante Informe de Brigada N° 416-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo (fojas 303), según el cual entre otros concluye lo siguiente:

: "(...) El predio materia de venta directa tiene un área de 3 043 078,56 m<sup>2</sup>, que representa el **100.00%** cuenta con inscripción registral a favor

<sup>2</sup> Artículo 21.-

<sup>2</sup>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° 427-2016/SBN-DGPE-SDDI**

*del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (...)*

De la evaluación técnica descrita se concluye que, "la asociación" excluyó el área que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por tanto cumplió con subsanar la primera observación.

### **16.2 Respecto a la segunda observación:**

**Acreditar documentalmente el ejercicio de posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.**

Respecto de la constancia de posesión emitida por el Juez de Paz del Juzgado de Primera Nominación de Aucallama, el 15 de enero de 2010 (fojas 95), y del Acta de Inspección Judicial del 14 de enero de 2010 (fojas 96), es de señalar que han sido presentados en copias simples y no en copias fedateadas, autenticadas, legalizadas o certificadas, tal como lo exige el literal j) del numeral 6.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN". No obstante ello, si bien dichos documentos han sido emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; sin embargo, de su contenido no es posible establecer la correspondencia indubitable con "el predio"; razones por la cuales se tiene por no subsanada la segunda observación.

### **16.3 Respecto a la tercera observación:**

**Presentar copia certificada o autenticada del Libro de Padrón de Asociados y el Acta de Asamblea General**

**16.3.1** Respecto a la copia certificada de Asamblea General Extraordinaria del 4 de octubre de 2015 (fojas 99); en la cual se advierte el otorgamiento de poder y representación otorgado por los asociados a favor de Saúl Emiliano Berrocal Castillo, André Lou Chávez Vargas y José Gilberto Llamosas Huamaní. En ese sentido, se cumplió con lo exigido en "el oficio".

**16.3.2** Respecto a la copia del Registro de Padrón de Socios (fojas 103), esta ha sido presentada en copia certificada. En ese sentido, se cumplió con lo exigido en "el oficio".

En consecuencia, se tiene por subsanada la tercera observación.

### **16.4 Respecto a la cuarta observación:**

**Presentar certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida**





“La asociación” adjuntó la carta N° 024-2016-MPH-GDUyR-SGEPT, emitida por el Sub Gerente de Estudios y Planeamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Huaral, el 26 de enero de 2016 (fojas 94), la cual señala, entre otros, :  
“visto la ubicación del predio, este se encuentra fuera del plano de zonificación vigente de usos de suelos y propuestas específicas de acondicionamiento territorial – Modelo de condicionamiento Territorial Mezonificado del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Huaral, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 004-2010-MPH; publicado en el diario oficial “El Peruano” el 14 de mayo de 2015”.

En consecuencia, “la Asociación” subsanó la cuarta observación.

17. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de subsanación de alguna de las observaciones advertidas en “el oficio” para determinar que “la Asociación” no subsanó lo requerido por esta Subdirección, como resulta del caso de autos, en donde se estableció que aquella subsanó tres de las cuatro observaciones advertidas, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el oficio”; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, habiéndose determinado la inadmisibilidad de la solicitud de venta directa, se prescinde de la información solicitada mediante oficio N° 1171-2016/SBN-DGPE-SDDI de 24 de mayo de 2016 (fojas 312), al Jefe de la Oficina Zonal Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

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

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y los Informes Técnicos Legales Nros. 0467, 0468, 0469 y 0471-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE MEDIANOS MICROEMPRESARIOS SOL PERÚ**, representada por Saúl Emiliano Berrocal Castillo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.- DERIVAR** el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 5.2.1.4

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