



RESOLUCIÓN N° 544-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de septiembre de 2016

VISTO:

El expediente N° 313-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE FORESTACION VILLA ESPERANZA DE SANTA CLARA**, representada por su presidente Luis Enrique Hermoza Suero, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un lote de terreno de 35,595.50 m², ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, el cual se superpone parcialmente con predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia en las partidas registrales N° 12419650 y N° 12238142 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 53307 y N° 41132, respectivamente; 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 07 de abril del 2016 (S.I. N° 08534-2016), la Asociación de Forestación Villa Esperanza de Santa Clara, debidamente representada por su presidente Luis Enrique Hermoza Suero (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, por la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** constancias de pagos de impuestos prediales del año 2005 al 2009 y del año 2016, respecto de un predio cancelados el 7 de marzo de 2016 y 9 de febrero del 2016, respectivamente, ante la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 3); **b)** Declaraciones juradas de impuesto predial del año 2005 al 2015 (formularios HR y PR) respecto de un predio emitidos el 7 de marzo de 2016 por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 6); **c)** certificado de búsqueda catastral

respecto de “el predio” emitido el 7 de enero de 2016 por el Registro de Propiedad Inmueble de la de la Oficina Registral de Lima – Zona N° IX Sede Lima (fojas 28); **d)** copia literal de las partidas registrales N° 12419650, N° 13015156 y N° 12238142 emitidas el 12 de enero de 2016 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima – Zona N° IX Sede Lima (fojas 30); **e)** acta suscrita el 20 de enero del 2013 ente la Urbanización el Remanso Santa Clara Ate y la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 46); **f)** oficio N° 811-2015-MDA/GDU-SGPUC emitido el 1 de setiembre de 2015 por la Sub Gerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 49); **g)** copia literal de la Partida Registral N° 13376693 correspondiente a “la Asociación” emitida el 19 de enero de 2016 por el registro de personas jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona N° IX Sede Lima (fojas 50); **h)** copia legalizada de la determinación del Impuesto Predial del año 2016 (formularios HR y PR) respecto de un predio cancelados el 9 de febrero de 2016 ante la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 56); **i)** copia legalizada de la memoria descriptiva de “el predio” emitida en noviembre de 2015 por el Arquitecto Victor Lizardo Salinas Ortega (fojas 59); **j)** copia certificada del plano perimétrico y ubicación respecto de “el predio” emitida en noviembre de 2015 por el Arquitecto Victor Lizardo Salinas Ortega (fojas 62); y **k)** 16 fotos respecto de un predio sin fecha de emisión (fojas 64).



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 complemente 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: “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

RESOLUCIÓN N° 544-2016/SBN-DGPE-SDDI

encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9. Que, el artículo numeral 1) del 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° 763-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de Mayo del 2016 (fojas 72) y el plano de diagnóstico N° 1807-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2016 (fojas 75), donde se determinó lo siguiente:

"(...)"

4.1 De la evaluación técnica de "el predio" con la Base Única SBN, se verifica que éste resulta un área de 35 595,50 m² concordante con el área solicitada, asimismo, éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente con 31 641,27 m² (que representa el 88,89% del área total solicitada), en ámbito de mayor extensión (32 980,43 m²) inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° **12419650** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, independizado de la P.E N° 12238142 mediante Oficio N° 12454-2009/SBN-GO-JAR del 10/11/2009, signado con Registro SINABIP N° 22574 del Libro de Lima y el Registro CUS N° **53307**.
- Parcialmente con 3 665,83 m² (10,30%) en ámbito denominado **Parcela B** (área remanente de 58 200,08 m²) inscrito a favor del **Estado** en la Partida N° **12238142** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, adquirido por primera de dominio a mérito de la Resolución N° 166-2008/SBN-GO-JAR del 30.09.2008, cabe indicar que en el asiento D00002 de esta partida se realizó la Cesión en Uso a favor de **Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima-SEDAPAL**, de un área de 646,70 m², dentro del cual parte de "el predio" se superpone con un área de 616,21 m² (que representa el 95,29 % del área total sesionada), quedando solo disponible para esta partida un área de 3 049,62 m².
- Parcialmente con 54,91 m² (0,15%), en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del **Inversiones Centenario S.A.A** en la Partida N° **13015156** del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima.
- Parcialmente con 150,26 m² (0,42%) en ámbito que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado. Sin embargo conforme lo señala el Certificado de Búsqueda Catastral presentado no han podido establecer en qué proporción abarca el ámbito inscrito en la Ficha N° **1637452**, dado que limita con el lindero sinuoso en zona de Cerro.

- El saldo de área de 83,23 m² (0,24%) en ámbito que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado.

4.2 De los documentos presentados, se verifica que "la administrada" presentó un acta de Compromiso de Arborización Integral (AgroForestería) en áreas de Protección Ambiental para la Protección y Cuidado de Laderas del Cerro colindante al condominio "El Remanso" de Santa Clara, de conformidad con lo dispuesto por la Ordenanza Municipal N° 108-MDA-2006, celebrado entre la Municipalidad Distrital de Ate y la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización El Remanso de Santa Clara el 20.01.2013, mediante el cual la asociación se compromete entre otros instalar el sistema de riego, poner mano de obras para la preparación del terreno hoyación y plantación de los plántones forestales, sin embargo se advierte que no se menciona a la **Asociación de Forestación Villa Esperanza de Santa Clara** en dicha acta, creado como tal el 03.02.2015.

4.9 Asimismo de acuerdo con la Base Gráfica de Trámites, "el predio" se superpone totalmente con el ámbito de la solicitud de Ingreso (S.I) N° 16877-2012 que corresponde al trámite de Afectación en Uso petitionado por la Municipalidad Distrital de Ate en estado concluido (improcedente), con la S.I N° 04374-2016 que corresponde al trámite de venta directa petitionado por Pantoja Rosales Juan Abelardo que se encuentra en trámite.

(...)"

12. Que, de la evaluación de los documentos presentados por "la Asociación"; los antecedentes registrales de las partidas N° 12419650 y N° 12238142; y del informe descrito en el considerando que antecede se tiene que: i) el 88.89% de "el predio" se superpone parcialmente sobre un predio inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 12419650, según se verifica del asiento C de la citada partida; ii) el 10.30% de "el predio" se superpone parcialmente sobre un predio inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 12238142, según se verifica del asiento C de la citada partida, asimismo en el asiento D00002 figura inscrita una cesión en uso a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCATANRILLADO DE LIMA – SEDAPAL** en mérito de la Resolución N° 072-2010/SBN-GO-JAD, la misma que se superpone con parte del área solicitada; iii) el 0.84% de "el predio" no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia; iv) la documentación que adjunta "la Asociación" no cumplen una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.

13. Que, respecto a lo expuesto en el considerando precedente, se emitió el Oficio N° 1365-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2016 (fojas 84), en adelante "el Oficio" mediante el cual se comunicó a "la Asociación" lo siguiente:

"(...)

En tal sentido, tomando en consideración que sustenta su pedido de venta directa en la causal establecida en el **literal d) del artículo 77^o** del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, resulta necesario contar con mayor documentación que acredite indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y la conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; para lo cual, **deberá:**

- Acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

a) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración

¹ **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:

(...)

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 indubitadamente 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.

(...)

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.

RESOLUCIÓN N° 544-2016/SBN-DGPE-SDDI



Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

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 la 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.

f) En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: i) 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, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro 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 la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

(...) se puede disponer de un área de 34,690.89 m² es decir un 97.46% respecto de "el predio" solicitado. En tal sentido, deberá reformar su pedido de venta directa, solicitando únicamente el área de 34,690.89 m²; presentado, los documentos siguientes:

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, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y, debe guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

*En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.*

*1
(...)"*

14. Que, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-



2014/SBN, concordado con el inciso 135.1) del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ, se otorgó a “la administrada” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día, 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.



15. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 30 de junio de 2016 (fojas 84) en el domicilio señalado por “la Asociación” en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución y entregado a Ruth V. Lias Cuervo quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 08124698 y declaró ser la encargada, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el artículo 21 inciso 4) de la Ley del Procedimiento Administrativo General². En ese sentido, el plazo **de quince (15) días hábiles más un (1) día por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas**, venció el 22 de julio de 2016.

16. Que, mediante escrito presentado el 13 de julio de 2016 (S.I. 18422-2016) “la Asociación” solicita la ampliación de plazo establecido en “el oficio” (fojas 94) por uno adicional de 15 días hábiles manifestando que se han visto obligados a iniciar un proceso de reordenamiento de toda su documentación por lo que el plazo otorgado les resulta insuficiente, es preciso indicar que a la citada solicitud no adjunta ningún documento que sustente su pedido.



17. Que, de acuerdo a lo prescrito en la normativa glosada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución, el plazo puede prorrogarse por igual término y única vez, de manera excepcional y por razones justificadas, siempre que el administrado lo solicite antes del vencimiento otorgado; en tal sentido el supuesto normativo de la ampliación de plazo exige que se justifique la razón por la que esta Subdirección debería ampliarlo, situación que no se evidencia del escrito presentado por “la Asociación”; por lo cual, en el presente caso, si bien es cierto que “la Asociación” presentó su solicitud dentro del plazo otorgado, sin embargo, no sustenta el carácter excepcional y justificado de su pedido a través de medios probatorios que lo acrediten, por lo que la ampliación del plazo no resulta factible.

18. Que, conforme consta de autos, “la Asociación” no presentó documentación alguna, que subsane las observaciones advertidas, dentro del plazo establecido por “el Oficio”, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 100), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

19. Que, mediante escrito presentado de 11 de agosto de 2016 (S.I N° 21373-2016), “la Asociación”, pretende subsanar lo solicitado en “el oficio” (fojas 103), adjuntando, entre otros, los siguientes documentos: i) copia legalizada de la constancia de posesión N° 716-2016/MDA-GDU-SGPUC emitida el 5 de noviembre de 2016 por la Subgerencia de Planificación Urbana y Catastro de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 106); ii) copia legalizada del impuesto predial del año 2015 (formularios HR y PU) respecto de un predio emitido el 3 de agosto de 2016 (fojas 107); iii) copia legalizada del listado general de cuentas corrientes de “la Asociación” respecto de un predio, emitido el 3 de agosto de 2016 por la gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

RESOLUCIÓN N° 544-2016/SBN-DGPE-SDDI



de Ate (fojas 109); **iv)** copia legalizada de plano perimétrico respecto de “el predio” emitido en julio de 2016 por el Arquitecto Carlos Raúl Pantigoso Espinoza (fojas 111); **v)** copia legalizada de la memoria descriptiva respecto de “el predio” emitida en julio de 2016 por el Arquitecto Carlos Raúl Pantigoso Espinoza (fojas 112); y, **vi)** copia legalizada del acta de asamblea general extraordinaria del 9 de julio de 2016 de “la Asociación” (fojas 113).

20. Que, en atención a lo expuesto, queda demostrado que “el administrado” pretende subsanar las observaciones encontradas a su solicitud de venta directa a través de los documentos descritos en el párrafo precedente; sin embargo, éstos fueron presentados fuera del plazo otorgado en “el Oficio”; en ese sentido, se prescindirá de pronunciarse sobre éstos.



21. Que, sin perjuicio de lo expuesto debemos señalar que respecto de los documentos presentados por “la Asociación” y señalados en el tercer considerando se tiene lo siguiente: **i)** respecto a los documentos detallados en el ítem a), b) y h), han sido emitidos y cancelados con posterioridad a noviembre del 2010, los cuales no resultan suficientes en virtud de que estos solo se consideraran validos si cumplen con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, en virtud de la causal invocada; **ii)** respecto a los documentos detallados en el ítem c), d), f), g), i) y j), brindan información respecto de “la Asociación” y “el predio” por lo que no acreditan que “la Asociación” mantenga una posesión sobre este último; **iii)** respecto al documento detallado en el ítem e), es un convenio suscrito con una persona jurídica distinta a “la Asociación”, en tal sentido no puede ser valorada en el presente procedimiento administrativo; y **iv)** respecto de las fotografías detalladas en el ítem k) no se puede verificar que se trate de “el predio”; por lo tanto se desprende que la documentación presentada no cumple con los requisitos establecidos en el literal k) del inciso 6.2 del artículo VI de “la directiva N° 006-2014/SBN”³, lo que de tener en cuenta “la Asociación”

³ j) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
 - j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
 - j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
 - j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
 - j.6. En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar: i) 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, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.
- Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro 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 la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.
- Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.
- k) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.



al presentar una nueva solicitud de venta directa respecto de “el predio”.



22. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la 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; los Informes Técnicos Legales N° 638-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 639-2016/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 29 de agosto de 2016.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION DE FORESTACION VILLA ESPERANZA DE SANTA CLARA**, representada por su presidente Luis Enrique Hermoza Suero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



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