

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0089-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 3 de agosto de 2021

VISTO:

El Expediente N° 187-2021/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la empresa **MINERA TRES ESTRELLAS S.A.**, representada por su gerente general Jaime Caballero, contra la Resolución N° 0469-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 4 de junio de 2021, que declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** respecto al predio de 54 858,85 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151¹ (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados

¹ Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, el literal k) del artículo 41° del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorando N° 02208-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2021, “la SDDI” remitió el escrito y anexos presentados por la empresa **MINERA TRES ESTRELLAS S.A.**, (en adelante, “la Administrada”) y el Expediente 187-2021/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”.

De la calificación del escrito presentado por “la Administrada”

5. Que, mediante escrito presentado el 8 de julio de 2021 (S.I. N° 17005-2021), “la Administrada”, pretende la revocación de la Resolución N° 0469-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”) que declaró improcedente su solicitud de venta directa bajo la causal c), artículo 77° del derogado Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; presentada el 11 de febrero de 2021 (S.I. 03816-2021), respecto a “el predio” y requiere que se apruebe su solicitud de venta directa por posesión del mismo; para lo cual adjuntó: 1) Constancia de pago por derecho de vigencia otorgado por el Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico-INGEMMET; y 2) Autorización de construcción de cerco perimétrico N° 07-2019-SPUCOPHU-GDU-MDVMT del 31 de diciembre de 2019, emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de Villa María del Triunfo. El escrito contiene tres (3) fundamentos de hecho (divididos en numerales) y sus respectivos fundamentos de derecho; cuyo resumen se detalla a continuación:

5.1. Señala que tiene la posesión de “el predio” durante más de cuarenta (40) años y que lo tienen en concesión desde el año 2006, en virtud de la Resolución Jefatural N° 4744-2006-INACC del 31 de octubre de 2006, emitida por el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero (INACC) del Ministerio de Energía y Minas. Asimismo, indicó que existen construcciones e instalaciones que acreditan su calidad de poseedores.

5.2. Agregó que ha realizado inversión económica sobre “el predio” para su cuidado y mantenimiento, como constituyen la habilitación de cerco vivo en parte de su lindero, con el apoyo de SEDAPAL; la construcción de un cerco perimétrico de 480 m² que está construido al 90%, como se acredita con la Autorización de construcción de cerco perimétrico N° 07-2019-SPUCOPHU-GDU-MDVMT del 31 de diciembre de 2019, emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de Villa María del Triunfo; trabajos de nivelación y mantenimiento de “el predio” como se acredita con fotografías. Por lo cual, considera que reúne todos los requisitos establecidos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, al respecto debe tenerse en consideración que ambos argumentos cuestionan la forma como el fondo de “la Resolución impugnada”; sin embargo, antes de analizar si “la Administrada” cumple con los requisitos de fondo, es necesario evaluar si “la

SDDI” tiene competencia para pronunciarse respecto a la solicitud presentada, es decir, si ésta tiene o no competencia para pronunciarse sobre el objeto de la pretensión.

7. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

8. Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

9. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “T.U.O de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen la resolución impugnada; previo análisis de la competencia conforme se detalla a continuación:

Respecto a la calificación formal y sustantiva de la solicitud de venta respecto a “el predio”

10. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

11. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia³.

12. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, acerca de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos

³ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud⁴.

13. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable⁵

14. Que, en relación al caso, de acuerdo al Informe Preliminar N° 0457-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2021 (folio 40) e Informe Preliminar N° 0492-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2021 (folio 259), “la SDDI” indicó que el 3.53% de “el predio” constituye dominio público y está compuesta por lotes de equipamiento urbano (áreas verdes), cuyas áreas de 767,09 m², 901,83 m² y 257,27 m² (1.41%, 1.65% y 0.47% de “el predio”) sin continuidad física, inscritas a favor del Estado en las partidas registrales Nros P03327849 y P03327850 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS Nros 135305 y 125307. Sobre esta parte de “el predio”, “la SDDI” no está facultada para emitir actos de disposición sobre predios estatales que pertenecen al dominio público, conforme a lo establecido en el subnumeral 2, numeral 3.3, artículo 3° de “el Reglamento”⁶ por ser inalienables, imprescriptibles e inembargables. A lo cual, debe indicarse lo prescrito en los artículos 4° y 13° de la Ley N° 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos⁷, que establece un régimen especial, siendo intangibles (áreas verdes) y la desafectación de dichos predios, sólo procede en casos excepcionales, previa evaluación.

⁴ **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

⁵ **Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

⁶ **“2. Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales”.

⁷ **Artículo 13. Desafectación**

Es el acto administrativo por el cual se extingue la condición de un bien de dominio público, como consecuencia de un cambio de régimen legal, pérdida de naturaleza o condición apropiada para su uso público o prestar un servicio público; ello no implica que el Estado pierda su titularidad sobre el mismo, y será aprobada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), de acuerdo con sus competencias.

En el caso de los bienes administrados por los gobiernos locales, la desafectación será efectuada conforme a la normativa vigente. Una vez concluida, el gobierno local podrá solicitar la titularidad o administración del bien, según su naturaleza,

15. Que, en relación a las áreas de 870,25 m² y 384,94 m² (1.59% y 0.71% de “el predio”), “la SDDI” señala en dichos Informes, que estas áreas se encuentran inscritas a favor de SEDAPAL y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, por lo cual, no cuenta con competencia para evaluar o aprobar algún acto de disposición sobre aquéllas, según lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”.

16. Que, en relación al área de 51 408,97 m² (equivale al 94.17% de “el predio”) y “la SDDI” la identificó como “área disponible”, que constituye predio de dominio privado estatal y libre disponibilidad, así como revisó si “la Administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión consolidada, según lo dispuesto en el inciso 3), artículo 222° de “el Reglamento”⁸, debiendo concurrir todos los requisitos, bastando el incumplimiento de uno de ellos, para que se declare la improcedencia de la solicitud.

17. Que, los requisitos previstos en el inciso 3), artículo 222° de “el Reglamento”, son los siguientes: 1) Que el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; 2) que el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; y 3) que asimismo, se acredite el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

18. Respecto al argumento contenido en el numeral 5.1).- Que, en relación a este argumento, “la Administrada” señala que tiene acreditada su posesión en virtud a la Resolución Jefatural N° 4744-2006-INACC del 31 de octubre de 2006, emitida por el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero (INACC) del Ministerio de Energía y Minas. Sin embargo, debe anotarse que dicha Resolución en sus artículos primero, segundo, quinto y sexto, no otorga a “la Administrada” posesión sobre “el predio”, sino una concesión, que implica el derecho real a la exploración y explotación que permitan el aprovechamiento de minerales, lo cual implica una actividad y concepto diferentes respecto al vínculo posesorio.

al gobierno regional o a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), conforme a los procedimientos establecidos.

La desafectación de un espacio público como un bien de dominio público es de carácter excepcional y se da sobre la base de la aplicación de criterios taxativos que deberán ser tomados en cuenta antes de determinar la procedencia de la desafectación, tales como salud pública, seguridad ciudadana, gestión de riesgos de desastres naturales, proyectos de reestructuración, de adecuación o de renovación urbana, que impliquen modificaciones en la estructura urbana existente.

En el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad. El proceso de desafectación deberá garantizar transparencia y mecanismos de participación y consulta. El reglamento de la presente ley precisa tales mecanismos y el procedimiento para la reposición de un nuevo espacio público.

Los predios que se destinen al uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público podrán ser afectados en uso, en vía de regularización, por la SBN, a favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio”.

⁸ “Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...).

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

Asimismo, la existencia de construcciones e instalaciones en “el predio” se encuentra sujeta al cumplimiento de lo exigido en el inciso 3), artículo 222° de “el Reglamento”, no bastando por su mera existencia, sino el cumplimiento de los requisitos exigidos en dicha norma. Por tanto, debe desestimarse el primer argumento.

19. Respecto al argumento contenido en el numeral 5.2).- Que, en relación a este argumento; “la SDDI” advirtió en las imágenes satelitales del Google Earth, que en el período comprendido entre el 7 de marzo de 2010 al 22 de enero de 2021, que “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física, lo cual se observa en las fotografías adjuntas al Informe Preliminar N° 0457-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2021 (folio 40), conclusión recogida en el Informe Brigada N° 00479-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2021 (folio 263); Informe Técnico Legal N° 0528-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2021 (folio 261) y “la Resolución impugnada”.

20. Que, si bien es cierto, la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021, emitida por “la SBN”, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de disposición, sean sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancias la situación física de los indicados predios. En este caso, dichas imágenes constituyen elementos referenciales que deben interpretarse en atención con los medios probatorios de “la Administrada”.

21. Que, en ese sentido, los documentos presentados por “la Administrada” deben demostrar la concurrencia de los requisitos previstos en el inciso 3), artículo 222° de “el Reglamento”, que son los siguientes: 1) Que el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; 2) que el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; y 3) que asimismo, se acredite el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

22. Que, de lo expuesto, no se evidencia que “la Administrada” respecto al “área disponible” de “el predio”, que éste se encuentre delimitado en su totalidad, conforme puede apreciarse en la Autorización de construcción de cerco perimétrico N° 07-2019-SPUCOPHU-GDU-MDVM del 31 de diciembre de 2019, emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de Villa María del Triunfo y en las fotografías presentadas en su recurso de apelación, donde sólo se aprecian tramos del mismo y reconoce que se avanzó en la construcción del cerco en 400 m², como se advierte en el documento denominado “Informe sobre posesión del área disponible materia de trámite (adjudicación en venta) ante la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN)”. Tampoco resulta indubitable el destino asignado a la totalidad de “el predio” por cuanto de las fotografías que ha presentado “la Administrada” sólo muestran viviendas temporales, de material precario (fotografías 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17), mostrándose sólo una parte (en la fotografía 18 aparece un portón y muro con el nombre de “la Administrada”), lo que guarda relación en parte con lo revelado en las imágenes obtenidas por “la SDDI”.

23. Que, asimismo, en el reporte de consulta respecto a constancia de pago por derecho de vigencia otorgado por el Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico-INGEMMET que adjunta al recurso de apelación; se advierte que alude a la vigencia del título de concesión minera, que como ya se indicó, es un derecho real diferente a la posesión; así como dicho documento alude sólo a los años 2017 a 2021, por lo cual, no se acredita la posesión y el tiempo posesorio exigidos por el inciso 3), artículo 222° de “el Reglamento”.

24. Que, evaluada la Carta N° 128-2020-SGF-GAF/MVMT emitida por la Subgerencia de Finanzas de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo en donde se reportan los pagos efectuados por concepto de arbitrios e impuesto predial por parte de “la Administrada”, se advierte que comprenden el período 2012 a 2019, por lo que obedecen a pagos de regularización y sólo demuestran la posesión a partir del año 2012 hasta el 2019, según lo dispuesto en el literal a), inciso 3), numeral 223.2, artículo 223° de “el Reglamento”⁹. Por último, “la Administrada” sólo acreditaría el hecho que la venta directa no se encuentra inmersa en otras normas especiales, resultando insuficiente para el otorgamiento de “el predio” por venta directa por la causal invocada, porque la norma citada exige la concurrencia de tres (3) requisitos, como se ha señalado. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento, así como corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado, dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** recurso de apelación presentado por la empresa **MINERA TRES ESTRELLAS S.A.**, representada por su gerente general Jaime Caballero, contra la Resolución N° 0469-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 4 de junio de 2021, que declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** respecto al predio de 54 858,85 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

Artículo 2°.- **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

⁹ **Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa**

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

(...).

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago 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 fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Especialista en bienes estatales III

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00060-2021/SBN-DGPE-MAPU

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM N° 02208-2021/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. N° 17005-2021
c) EXPEDIENTE N° 187-2021/SBNSDDI

FECHA : 3 de agosto del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado con escrito del 6 de julio de 2021 (S.I. N° 17005-2021), por la empresa **MINERA TRES ESTRELLAS S.A.**, representada por su gerente general Jaime Caballero, contra la Resolución N° 0469-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 4 de junio de 2021, que declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** respecto al predio de 54 858,85 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima (en adelante, "el predio").

I. ANTECEDENTE:

Que, a través del Memorando N° 02208-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2021, "la SDDI" remitió el escrito y anexos presentados por la empresa **MINERA TRES ESTRELLAS S.A.**, (en adelante, "la Administrada") y el Expediente N° 187-2021/SBNSDDI, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"

2.1. Que, mediante escrito presentado el 8 de julio de 2021 (S.I. N° 17005-2021), "la Administrada", pretende la revocación de la Resolución N° 0469-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2021 (en adelante, "la Resolución impugnada") que declaró improcedente su solicitud de venta directa bajo la causal c), artículo 77° del derogado Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; presentada el 11 de febrero de 2021 (S.I. 03816-2021), respecto a "el predio" y requiere que se apruebe su solicitud de venta directa por posesión del mismo; para lo cual adjuntó: 1) Constancia de pago por derecho de vigencia otorgado por el Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico-INGEMMET; y 2) Autorización de construcción de cerco perimétrico N° 07-2019-SPUCOPHU-GDU-MDVMT del 31 de diciembre de 2019, emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de Villa María del Triunfo. El escrito contiene tres (3) fundamentos de hecho (divididos en numerales) y sus respectivos fundamentos de derecho; cuyo resumen se detalla a continuación:

2.1.1. Señala que tiene la posesión de "el predio" durante más de cuarenta (40) años y que lo tienen en concesión desde el año 2006, en virtud de la Resolución Jefatural N° 4744-2006-INACC del 31 de octubre de 2006, emitida por el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero (INACC) del Ministerio de Energía y Minas. Asimismo, indicó que existen construcciones e instalaciones que acreditan su calidad de poseedores.

2.1.2. Agregó que ha realizado inversión económica sobre "el predio" para su cuidado y mantenimiento, como constituyen la habilitación de cerco vivo en parte de su lindero, con el apoyo de

SEDAPAL; la construcción de un cerco perimétrico de 480 m² que está construido al 90%, como se acredita con la Autorización de construcción de cerco perimétrico N° 07-2019-SPUCOPHU-GDU-MDVM del 31 de diciembre de 2019, emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de Villa María del Triunfo; trabajos de nivelación y mantenimiento de “el predio” como se acredita con fotografías. Por lo cual, considera que reúne todos los requisitos establecidos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

2.2. Que, al respecto debe tenerse en consideración que ambos argumentos cuestionan la forma como el fondo de “la Resolución impugnada”; sin embargo, antes de analizar si “la Administrada” cumple con los requisitos de fondo, es necesario evaluar si “la SDDI” tiene competencia para pronunciarse respecto a la solicitud presentada, es decir, si ésta tiene o no competencia para pronunciarse sobre el objeto de la pretensión.

2.3. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

2.4. Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “T.U.O de la LPAG”. Por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

2.5. Que, asimismo, de la revisión integral del expediente administrativo se ha verificado que éste no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “T.U.O de la LPAG”. En ese sentido, corresponde a “la DGPE” pronunciarse por cada uno de los argumentos que sustentan el recurso de apelación que contradicen la resolución impugnada; previo análisis de la competencia conforme se detalla a continuación:

Respecto a la calificación formal y sustantiva de la solicitud de venta respecto a “el predio”

2.6. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...)”.

2.7. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia^[1].

2.8. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, acerca de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud^[2].

2.9. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable^[3]

2.10. Que, en relación al caso, de acuerdo al Informe Preliminar N° 0457-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2021 (folio 40) e Informe Preliminar N° 0492-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de

2021 (folio 259), “la SDDI” indicó que el 3.53% de “el predio” constituye dominio público y está compuesta por lotes de equipamiento urbano (áreas verdes), cuyas áreas de 767,09 m², 901,83 m² y 257,27 m² (1.41%, 1.65% y 0.47% de “el predio”) sin continuidad física, inscritas a favor del Estado en las partidas registrales Nros P03327849 y P03327850 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS Nros 135305 y 125307. Sobre esta parte de “el predio”, “la SDDI” no está facultada para emitir actos de disposición sobre predios estatales que pertenecen al dominio público, conforme a lo establecido en el subnumeral 2, numeral 3.3, artículo 3° de “el Reglamento”^[4] por ser inalienables, imprescriptibles e inembargables. A lo cual, debe indicarse lo prescrito en los artículos 4° y 13° de la Ley N° 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos^[5], que establece un régimen especial, siendo intangibles (áreas verdes) y la desafectación de dichos predios, sólo procede en casos excepcionales, previa evaluación.

2.11. Que, en relación a las áreas de 870,25 m² y 384,94 m² (1.59% y 0.71% de “el predio”), “la SDDI” señala en dichos Informes, que estas áreas se encuentran inscritas a favor de SEDAPAL y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, por lo cual, no cuenta con competencia para evaluar o aprobar algún acto de disposición sobre aquéllas, según lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”.

2.12. Que, en relación al área de 51 408,97 m² (equivale al 94.17% de “el predio”) y “la SDDI” la identificó como “área disponible”, que constituye predio de dominio privado estatal y libre disponibilidad, así como revisó si “la Administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión consolidada, según lo dispuesto en el inciso 3), artículo 222° de “el Reglamento”^[6], debiendo concurrir todos los requisitos, bastando el incumplimiento de uno de ellos, para que se declare la improcedencia de la solicitud.

2.13. Que, los requisitos previstos en el inciso 3), artículo 222° de “el Reglamento”, son los siguientes: 1) Que el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; 2) que el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; y 3) que asimismo, se acredite el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

2.14. Respecto al argumento contenido en el numeral 5.1).- Que, en relación a este argumento, “la Administrada” señala que tiene acreditada su posesión en virtud a la Resolución Jefatural N° 4744-2006-INACC del 31 de octubre de 2006, emitida por el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero (INACC) del Ministerio de Energía y Minas. Sin embargo, debe anotarse que dicha Resolución en sus artículos primero, segundo, quinto y sexto, no otorga a “la Administrada” posesión sobre “el predio”, sino una concesión, que implica el derecho real a la exploración y explotación que permitan el aprovechamiento de minerales, lo cual implica una actividad y concepto diferentes respecto al vínculo posesorio. Asimismo, la existencia de construcciones e instalaciones en “el predio” se encuentra sujeta al cumplimiento de lo exigido en el inciso 3), artículo 222° de “el Reglamento”, no bastando por su mera existencia, sino el cumplimiento de los requisitos exigidos en dicha norma. Por tanto, debe desestimarse el primer argumento.

2.15. Respecto al argumento contenido en el numeral 5.2).- Que, en relación a este argumento; “la SDDI” advirtió en las imágenes satelitales del Google Earth, que en el período comprendido entre el 7 de marzo de 2010 al 22 de enero de 2021, que “el predio” se encuentra desocupado y sin delimitación física, lo cual se observa en las fotografías adjuntas al Informe Preliminar N° 0457-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2021 (folio 40), conclusión recogida en el Informe Brigada N° 00479-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2021 (folio 263); Informe Técnico Legal N° 0528-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2021 (folio 261) y “la Resolución impugnada”.

2.16. Que, si bien es cierto, la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021, emitida por “la SBN”, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que hasta el 31 de diciembre de 2021, las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de disposición, sean sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancias la situación física de los indicados predios. En este caso, dichas imágenes constituyen elementos

referenciales que deben interpretarse en atención con los medios probatorios de “la Administrada”.

2.17. Que, en ese sentido, los documentos presentados por “la Administrada” deben demostrar la concurrencia de los requisitos previstos en el inciso 3), artículo 222° de “el Reglamento”, que son los siguientes: 1) Que el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; 2) que el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; y 3) que asimismo, se acredite el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

2.18. Que, de lo expuesto, no se evidencia que “la Administrada” respecto al “área disponible” de “el predio”, que éste se encuentre delimitado en su totalidad, conforme puede apreciarse en la Autorización de construcción de cerco perimétrico N° 07-2019-SPUCOPHU-GDU-MDVM del 31 de diciembre de 2019, emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de Villa María del Triunfo y en las fotografías presentadas en su recurso de apelación, donde sólo se aprecian tramos del mismo y reconoce que se avanzó en la construcción del cerco en 400 m², como se advierte en el documento denominado “Informe sobre posesión del área disponible materia de trámite (adjudicación en venta) ante la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN)”. Tampoco resulta indubitable el destino asignado a la totalidad de “el predio” por cuanto de las fotografías que ha presentado “la Administrada” sólo muestran viviendas temporales, de material precario (fotografías 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17), mostrándose sólo una parte (en la fotografía 18 aparece un portón y muro con el nombre de “la Administrada”), lo que guarda relación en parte con lo revelado en las imágenes obtenidas por “la SDDI”.

2.19. Que, asimismo, en el reporte de consulta respecto a constancia de pago por derecho de vigencia otorgado por el Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico-INGEMMET que adjunta al recurso de apelación; se advierte que alude a la vigencia del título de concesión minera, que como ya se indicó, es un derecho real diferente a la posesión; así como dicho documento alude sólo a los años 2017 a 2021, por lo cual, no se acredita la posesión y el tiempo posesorio exigidos por el inciso 3), artículo 222° de “el Reglamento”.

2.20. Que, evaluada la Carta N° 128-2020-SGF-GAF/MVMT emitida por la Subgerencia de Finanzas de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo en donde se reportan los pagos efectuados por concepto de arbitrios e impuesto predial por parte de “la Administrada”, se advierte que comprenden el período 2012 a 2019, por lo que obedecen a pagos de regularización y sólo demuestran la posesión a partir del año 2012 hasta el 2019, según lo dispuesto en el literal a), inciso 3), numeral 223.2, artículo 223° de “el Reglamento”^[7]. Por último, “la Administrada” sólo acreditaría el hecho que la venta directa no se encuentra inmersa en otras normas especiales, resultando insuficiente para el otorgamiento de “el predio” por venta directa por la causal invocada, porque la norma citada exige la concurrencia de tres (3) requisitos, como se ha señalado. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento, así como corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado, dándose por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** recurso de apelación presentado por la empresa **MINERA TRES ESTRELLAS S.A.**, representada por su gerente general Jaime Caballero, contra la Resolución N° 0469-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 4 de junio de 2021, que declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** respecto al predio de 54 858,85 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIÓN:

NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 03/08/2021 16:48:30-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1

[1] Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

[2] “Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud”.

[3] “Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

[4] “2. **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que

por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales”.

[5] “Artículo 13. Desafectación

Es el acto administrativo por el cual se extingue la condición de un bien de dominio público, como consecuencia de un cambio de régimen legal, pérdida de naturaleza o condición apropiada para su uso público o prestar un servicio público; ello no implica que el Estado pierda su titularidad sobre el mismo, y será aprobada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), de acuerdo con sus competencias.

En el caso de los bienes administrados por los gobiernos locales, la desafectación será efectuada conforme a la normativa vigente. Una vez concluida, el gobierno local podrá solicitar la titularidad o administración del bien, según su naturaleza, al gobierno regional o a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), conforme a los procedimientos establecidos.

La desafectación de un espacio público como un bien de dominio público es de carácter excepcional y se da sobre la base de la aplicación de criterios taxativos que deberán ser tomados en cuenta antes de determinar la procedencia de la desafectación, tales como salud pública, seguridad ciudadana, gestión de riesgos de desastres

naturales, proyectos de reestructuración, de adecuación o de renovación urbana, que impliquen modificaciones en

la estructura urbana existente.

En el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad. El proceso de desafectación deberá garantizar transparencia y mecanismos de participación y consulta. El reglamento de la presente ley precisa tales mecanismos y el procedimiento para la reposición de un nuevo espacio público.

Los predios que se destinen al uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público podrán ser afectados en uso, en vía de regularización, por la SBN, a favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio".

[6] "Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...).

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades".

[7] "Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

(...).

3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago 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 fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.