



RESOLUCIÓN N° 0243-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de marzo del 2021

VISTO:

El expediente N° 112-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCELINA LLALLI GODOY**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 89,99 m², ubicado en el Asentamiento Humano Jesús de Nazareth Mz. P Sub Lote 8B Sector Jesús de Nazareth, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el T.U.O. de la Ley) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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

3.- Que, mediante escrito presentado el 10 de enero de 2019 (S.I. N° 00825-2019), **MARCELINA LLALLI GODOY** (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", sin precisar la causal de venta directa del artículo 77° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento; sin embargo, adjunta documentación con la pretende acreditar su posesión (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** La copia simple del estado de cuenta corriente correspondiente a los arbitrios municipales de los años 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013, emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho el 25 de noviembre de 2014 (foja 3); **b)** copia simple del recibo de pago del impuesto predial correspondiente a los periodos 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008, emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho cancelado el 20 de junio de 2013 (foja 4); **c)** copia simple del estado de cuenta corriente correspondiente a el impuesto predial, arbitrios y multa tributaria de los años 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013, emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho el 20 de junio de 2013 (foja 5); **d)** la copia simple del estado de cuenta corriente de impuesto predial, arbitrios y multa tributaria del periodo 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2013, 2014, emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho el 9 de junio de 2014 (foja 8); **e)** copia simple del recibo de pago correspondiente a serenazgo del año 2014, emitida por la

Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho cancelado el 3 de marzo de 2014 (foja 6); **f**) la copia simple de los recibos de pago correspondiente al impuesto predial, barrido de calle, parques jardines y serenazgo del año 2014, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho cancelado el 3 de marzo de 2014 (foja 7); **g**) copia simple de los recibos de pago correspondientes a parques jardines de los periodos 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007, emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho cancelados el 25 de noviembre de 2014 (fojas 9); **h**) copia simple de los recibos de pago de parques jardines, recojo de basura, serenazgo y barrido de calle de los periodos 2007, 2008 y 2009, emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho cancelados el 25 de noviembre de 2014 (fojas 10); **i**) copia simple de los recibos de pago de parques jardines, recojo de basura, serenazgo y barrido de calle de los periodos 2009 y 2010, emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho cancelados el 25 de noviembre de 2014 (fojas 11); **j**) copia simple de los recibos de pago de parques jardines, recojo de basura, serenazgo y barrido de calle de los periodos 2010 y 2011, emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho cancelados el 25 de noviembre de 2014 (fojas 12); **k**) copia simple de los recibos de pago de parques jardines, recojo de basura, serenazgo y barrido de calle de los periodos 2012 y 2013, emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho cancelados el 25 de noviembre de 2014 (fojas 13); **l**) copia simple de los recibos de pago de parques jardines, recojo de basura y serenazgo del periodo 2013, emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho cancelado el 25 de noviembre de 2014 (fojas 14); **m**) recibos de pago emitidos por el Asentamiento Humano Jesús de Nazareth correspondiente a los años 2005 y 2006 (fojas 15-16); **n**) certificado literal de la partida registral P02237390 del registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 17); **ñ**) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 331-2017, emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho el 10 de marzo de 2017 (fojas 19); **o**) constancia de posesión N° 1769-2006-JGTyC-GDU-MDSJL, emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho el 09 de noviembre de 2006 (fojas 20) ; **p**) copia simple del Documento Nacional de Identidad de "la administrada" (fojas 21); **q**) copia simple del título archivado (fojas 22).

4.- Que, mediante escrito presentado el 06 de febrero de 2019 (S.I. N° 03666-2019) (fojas 45), "la administrada", informa que mediante acta de inspección N° 012-2019/SBN-DGPE-SDS se ha realizado la inspección a "el predio".

5.- Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").

6.- 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. En concordancia con ello, 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.

7.- 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.

8.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los

requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 199-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero de 2019 (fojas 46), determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral P02237390 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 53432; **ii)** constituye un equipamiento urbano destinado a servicio comunal; **iii)** según las imágenes satelitales del Google Earth de abril de 2009, se encuentra en ámbito urbano consolidado, en la condición de ocupado como vivienda; y, **iv)** recae en Zona con Zonificación RDM – Residencial de Densidad Media, según Plano de Zonificación de San Juan de Lurigancho aprobado por Ordenanza N° 1081-MML.

10.- Que, revisados los documentos presentados por “la administrada” en su solicitud de venta directa, con los cuales pretende acreditar su posesión, se advierte la existencia de discrepancias, en tanto en algunos se describe la ubicación de “el predio” como “Mz. P Lt. 10” – AA. HH. Jesús de Nazareth; y, en otros como “Mz. P Sub Lote 8B” – AA. HH. Jesús de Nazareth; por tal razón, mediante Oficio N° 599-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2019 (fojas 54), reiterado con los Oficios N° 1842-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo (fojas 59), se solicitó a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho informe lo siguiente: **i)** si la Constancia de Posesión N° 1769-2006-JGTYC-GDU-MDSJL y el pago del impuesto predial del periodo 2003 al 2008 y 2014 corresponden a “el predio”; y, **ii)** si el lote ubicado en la Mz. P Lote 10 (ref. alt. Mercado Juan Pablo II) del Asentamiento Humano Jesús de Nazareth – San Juan de Lurigancho, paso a denominarse en vuestra base de datos como Mz. P Lote 8B. Lo que fue puesto a conocimiento de “la administrada” mediante el Oficio N° 891-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de febrero de 2019 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 56).

11.- Que, mediante Oficio N° 3125-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 9 de setiembre de 2019 (fojas 63), se requirió a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, remita la documentación contenida en el expediente N° 17191-06 y el informe técnico N° 443-06-SPCA-JGTYC-GDU/MSJL, los cuales dieron mérito a la expedición de la Constancia de Posesión N° 1769-2006-JGTYC-GDU-MDSJL.

12.- Que, cabe indicar que si bien es cierto “el predio” es de titularidad del Estado, también es cierto que ostenta la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (área destinada a servicio comunal), de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú^[1] concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”^[2], salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público; de conformidad con lo previsto en el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, según el cual establece que *debe declararse la improcedencia de una solicitud de venta directa de un predio de dominio público, **salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe***. En este caso, la desafectación administrativa^[3] deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6. (el resaltado y subrayado es nuestro).

13.- Que, en atención a la normativa citada en el considerando anterior y con la finalidad de determinar si “el predio” ha perdido su naturaleza o condición apropiada para uso público o para destinarlo a la prestación de servicios públicos, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)^[4] o d)^[5] del artículo 77 de “el Reglamento”; ya que si bien “la administrada” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; presenta documentación con la que pretende acreditar su posesión.

14.- Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i. Para la causal c): **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” y **d)** uso

compatible con la zonificación vigente;

- ii. Para la causal d): **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

15.- Que, en dicho contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la administrada” a través del Oficio N° 03162-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2020 (fojas 65), requiriéndole lo siguiente: **i)** precisar si su pedido se enmarca en la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, dado que alega ejercer posesión sobre “el predio”; y, **ii)** presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud, esto es, literal c)^[6] o d)^[7] del artículo 77 de “el Reglamento”, debiendo además dicha documentación estar vinculados a “el predio”, en atención a lo dispuesto en el literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el literal k) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN. Para ello, se le otorgó a “la Asociación” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444”.

16.- Que, es preciso mencionar que en la primera visita no fue posible notificar “el Oficio N° 03162-2020/SBN-DGPE-SDDI (en adelante el “Oficio 2”) a “la administrada” en el domicilio señalado en su solicitud, conforme se observa del Acta de Primera Visita del 9 de noviembre de 2020 (fojas 70), razón por la que, mediante Memorándum N° 0110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de enero de 2021 (fojas 76), reiterado con Memorándum N° 0292-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2021 (fojas 86), esta Subdirección requirió a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante “UTD”), informe la razón por la cual no se logró ubicar la dirección consignada en “el Oficio 2”, si el notificador realizó la notificación de “el Oficio 1” en la misma dirección, la que a continuación se detalla: Asentamiento Humano Jesús Nazareth Mz. P Sub lote 8B, distrito San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

17.- Que, mediante Memorándum N° 0306-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2021 (fojas 87), esta Subdirección requirió a la “UTD”, reiterar la notificación de “el Oficio 2” a la dirección indicada por “la administrada” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución, por cuanto según se observa “el Oficio 1” sí pudo ser notificado bajo puerta.

18.- Que, mediante Memorándum N° 0192-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2021 (fojas 97) la “UTD”, informa lo siguiente que OLVA COURIER S.A.C a través de la carta s/n (SI. N.° 03951-2021), nos manifestó que el Asentamiento Humano Jesús de Nazareth ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, se encuentra repartido en tres (03) etapas y/o zonas, por lo que con los datos proporcionados para la notificación no fue posible su emplazamiento.

19.- Que, corresponde precisar que “el Oficio 2” fue notificado el 03 de febrero de 2021 (foja 71) a “la administrada” conforme consta del cargo donde se advierte su firma y su número de DNI, por lo que de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444 se le tiene por bien notificado. En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil”, para que subsane las observaciones advertidas venció el **25 de febrero de 2021**.

20.- Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1 del artículo 142° de “el T.U.O. de 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 numeral 147.1 del artículo 147° del referido texto legal dispone que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario.

21.- Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, en el plazo otorgado; razón por la, cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda

volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes.

22.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección prescindir del Oficio N° Oficio N° 599-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de febrero de 2019, Oficio N° 1842-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de mayo de 2019, Oficio N° 2395-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha de 2019, y Oficio N° 3125-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 9 de setiembre de 2019, mediante el cual se solicitó a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho.

23.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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 Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 257-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 283-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **MARCELINA LLALLI GODOY**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.8.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[2] a) 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

[3] Artículo 43.- De la desafectación

La desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público.

En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.

La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.

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:

[4] 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.

[5] 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

[6] Directiva N° 004-2016-SBN – Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad.

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".

[7] 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".