



**RESOLUCIÓN N° 0450-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 699-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDAL ESTUDIOS Y PROYECTOS DE SANEAMIENTOS E.I.R.L.**, representado por su Gerente Eduardo Aldave Valerio, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 173,30 m2, ubicado en el Lote 1 MZ. CH del Asentamiento Humano Pando IX Etapa, en el distrito de San Miguel, 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 N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
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, la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.
3. Que, mediante escrito presentado el 28 de septiembre del 2020 (S.I. N° 15600-2020), EDAL ESTUDIOS Y PROYECTOS DE SANEAMIENTOS E.I.R.L, representado por su Gerente Eduardo Aldave Valerio (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", invocando las causales c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada. (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) contrato general de financiamiento y ejecución de obras de instalación de redes y conexiones domiciliarias de agua potable y alcantarillado del A.H. Pando IX Etapa celebrado el 24 de junio del 2002 (fojas 8); b) precisión del contrato de financiamiento y ejecución de obras de instalación de redes y conexiones domiciliarias de agua potable de alcantarillado de A.H. Pando IX Etapa celebrado el 17 de abril del 2003 (fojas 14); c) contrato de cumplimiento celebrado el 5 de julio del 2004 (fojas 24); d) contrato de cumplimiento celebrado el 5 de julio del 2004 (fojas 26); e) actas de asamblea general extraordinaria emitidas el 2 de agosto del 2004 y 2 de abril del 2004 (fojas 44); f) Resolución de Alcaldía N° 181-2003-MDSM emitido por la Municipalidad Distrital de San Miguel el 27 de mayo del 2003 (fojas 58); g) recibos emitidos por la Empresa de Distribución Eléctrica Lima Norte S.A.A. del 15 de septiembre del 2005 y 16 de marzo del 2006 (fojas 65); h) recibos emitidos por la Empresa de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL del 7 de agosto del 2019, 5 de septiembre del 2019, 4 de enero del 2019, 6 de

agosto del 2018, 6 de agosto del 2015, 7 de mayo del 2015, 19 de marzo del 2008, 8 de enero del 2008, 8 de enero del 2009, 19 de marzo del 2008, 7 de abril del 2015, 8 de agosto del 2007, 9 de mayo del 2007, 14 de marzo del 2007, 12 de diciembre del 2006, 8 de abril del 2006, 7 de enero del 2006, 7 de diciembre del 2005, 9 de agosto del 2005, 9 de mayo el 2005, 13 de marzo del 2005, 8 de enero del 2008, 8 de agosto del 2007, 9 de mayo del 2007, 14 de marzo del 2007, 12 de diciembre del 2006, 8 de enero del 2006, 7 de enero del 2006, 7 de diciembre del 2005, 9 de agosto del 2005, 8 de mayo del 2005, 9 de mayo el 2005, 13 de marzo del 2005, 6 de enero del 2020, 6 de noviembre del 2019 (fojas 69); i) recibo de pago de servicios a nombre de la Empresa de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL del 26 de junio del 2015 (fojas 74); j) factura N° 000088 emitida el 10 de julio del 2006, factura N° 036-00118170 emitida el 18 de junio del 2005, factura N° 001075 del 31 de agosto de 2002, factura N° 0000248 emitida el 20 de septiembre del 2002, factura N° 036-0018170 emitida el 28 de junio del 2005, factura N° 003478 emitida el 25 de agosto del 2004, factura N° 002878 emitida el 5 de abril del 2004, factura N° 066460 emitido el 6 de marzo del 2004, factura N° 0001186 sin fecha, factura N° 000075 emitido el 21 noviembre del 2003 y factura N° 036-0003132 del 16 de abril del 2003 (fojas 86); k) cargo de la solicitud de activación de expediente presentado el 6 de mayo del 2009 (fojas 94); l) Oficio N° 3750-2007/SBN-GO-JAR del 25 de abril del 2007, Oficio N° 300-2015/SBN-DGPE.SDS del 4 de abril del 2015, Oficio N° 1633-2007-COFOPRI/GT-JA emitido el 17 de abril del 2007, Oficio N° 5278-2008/SBN-GO-JAR emitido el 6 de junio del 2008, Oficio N° 1924-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto del 2017 (fojas 96); m) recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de San Miguel y cancelados el 9 de noviembre del 2019, 8 de agosto del 2018, 16 de septiembre del 2015, 2 de diciembre del 2014 y 23 de diciembre del 2014 (fojas 103); n) recibo emitido por Nextel del Perú S.A. el 22 de abril del 2004, documento emitido por la por Nextel del Perú S.A. el 22 de abril del 2004, recibo de cheque emitido el 16 de abril del 2004, recibo emitido por Nextel del Perú S.A. 22 de marzo del 2004, recibo emitido por Nextel del Perú S.A. sin fecha, recibo de cheque emitido por Nextel del Perú S.A el 16 abril del 2004, recibo emitido por Nextel del Perú S.A el 31 de diciembre del 2002 (fojas 131); ñ) guía de remisión N°033-0004075 del 16 de abril del 2003, guía de remisión N° 033-0002409 emitido el 6 de enero del 2003, guía de remisión N° 033-0001175 emitido el 18 octubre del 2002, guía de remisión N° 033-0000736 emitido el 20 de septiembre del 2002, guía de remisión N° 033-0001175 emitido el 18 de octubre del 2002, guía de remisión N° 033-0000736 sin fecha de emisión, guía de remisión N° 033-0002409 emitido el 6 de enero del 2003 y guía de remisión N° 033-0000736 sin fecha de emisión (fojas 159); o) declaración jurada de impuesto predial 2020, 2019, 2015 y 2018 (HR y PU) emitido por la Municipalidad Distrital de San Miguel 1 de enero del 2020, 1 de enero del 2019, 12 de enero del 2015 y 1 de enero del 2018 (fojas 212); p) hoja de liquidación de impuesto predial del 2020 y 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de San miguel el 1 de enero del 2020 y 1 de enero del 2019 (fojas 214); q) hoja de liquidación de arbitrios del 2020 emitida por la Municipalidad de San Miguel (fojas 215); r) solicitud de demanda contenciosa (fojas 219); s) denuncia policial emitida por la Comisaria Maranga de la Policía Nacional del Perú - REGPOL – Lima emitida el 7 de julio del 2017 (fojas 253); t) Oficio N° 20-2002-AA.HH.P-IXE-SM emitida por el Asentamiento Humano Pando IX-Etapa San miguel el 3 junio del 2002 y Oficio N° 21-2002-AA.HH.P-IXE-SM emitida por el Asentamiento Humano Pando IX-Etapa San miguel el 7 junio del 2002 (fojas 255); u) Resolución de Alcaldía N° 487-2000-AL/SM emitido por la Municipalidad Distrital de San Miguel el 26 de julio del 2000 (fojas 258); y, v) cargo de solicitud de adjudicación en venta directa (fojas 278).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal [\[1\]](#), corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste

#### **[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

##### **Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite**

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

5. Que, “la administrada” en su escrito precisa que sustenta su solicitud en las causales c) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) y 4) del artículo 222°<sup>[2]</sup> de “el Reglamento”

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

7. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “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° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

10. 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1011-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2020 (fojas 279), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estales en la partida registral N° P01203716 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 38984; el cual fue materia de desafectación administrativa mediante Resolución N° 024-2018/SBN-DGPE-SDDI (Asiento N° 00010) (fojas 284); ii) se superpone con la solicitud de ingreso N° 44720-2018 (Exp. 903-2018/SBNSDAPE), respecto al procedimiento de cesión en uso; iii) se superpone con el Proceso Judicial que obra en el Legajo N° 058-2015, en materia de reivindicación para la recuperación de “el predio”, interpuesta por parte de SBN en contra de la EMPRESA EDAL EIRL (“el administrado”); iv) es usado como depósito de materiales, cuenta con servicios de electricidad, agua y desagüe, asimismo se encuentra delimitado en su totalidad por obras civiles que impiden el acceso a terceros (cuenta con muro de material noble y dos puertas), por testimonio de la Asociación del adulto mayor está ocupado desde hace más de diez años por el Sr. Eduardo Aldave Valeri, el cual por acuerdos con otra junta vecinal ocupó el predio; según información que obra en la Ficha Técnica N° 163-2017/SBN-DGPE-SDDI (inspección técnica de fecha 05/07/2017); y, v) se encuentra en Área de Tratamiento Normativo II y cuenta con zonificación RDM – Residencial de Densidad Media, sin embargo, el uso de depósito no es permitido para dicha zonificación; conforme el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana del distrito de San Miguel aprobado por la Ordenanza N° 1098-MML del 30.11.07 publicada el 12.12.07 y el Cuadro de Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas del Área de Tratamiento Normativa N° II.

<sup>[2]</sup>Artículo 222.- De las 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 encuentra 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, “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. **4. Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente 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 posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

12. Que, en ese sentido, al haberse determinado que “el predio”, es un predio de dominio privado estatal y de libre disponibilidad, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución, en el marco del artículo 222° y 223° de “el Reglamento”, advirtiéndose lo siguiente:

12.1 Los recibos emitidos por la Empresa de Distribución Eléctrica Lima Norte S.A.A. del 15 de septiembre del 2005 y 16 de marzo del 2006, fueron emitidos por la Empresa de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL del 7 de agosto del 2019, 5 de septiembre del 2019, 4 de enero del 2019, 6 de agosto del 2018, 6 de agosto del 2015, 7 de mayo del 2015, 19 de marzo del 2008, 8 de enero del 2008, 8 de enero del 2009, 19 de marzo del 2008, 7 de abril del 2015, 8 de agosto del 2007, 9 de mayo del 2007, 14 de marzo del 2007, 12 de diciembre del 2006, 8 de abril del 2006, 7 de enero del 2006, 7 de diciembre del 2005, 9 de agosto del 2005, 9 de mayo del 2005, 13 de marzo del 2005, 8 de enero del 2008, 8 de agosto del 2007, 9 de mayo del 2007, 14 de marzo del 2007, 12 de diciembre del 2006, 8 de enero del 2006, 7 de enero del 2006, 7 de diciembre del 2005, 9 de agosto del 2005, 8 de mayo del 2005, 9 de mayo del 2005, 13 de marzo del 2005, 6 de enero del 2020, 6 de noviembre del 2019, recibo de pago de servicios a nombre de la Empresa de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL del 26 de junio del 2015, factura N° 000088 emitida el 10 de julio del 2006, factura N° 036-00118170 emitida el 18 de junio del 2005, factura N° 001075 del 31 de agosto de 2002, factura N° 0000248 emitida el 20 de septiembre del 2002, factura N° 036-0018170 emitida el 28 de junio del 2005, factura N° 003478 emitida el 25 de agosto del 2004, factura N° 002878 emitida el 5 de abril del 2004, factura N° 066460 emitido el 6 de marzo del 2004, factura N° 0001186 sin fecha, factura N° 000075 emitido el 21 noviembre del 2003 y factura N° 036-0003132 del 16 de abril del 2003, recibo emitido por Nextel del Perú S.A. el 22 de abril del 2004, documento emitido por la por Nextel del Perú S.A. el 22 de abril del 2004, recibo de cheque emitido el 16 de abril del 2004, recibo emitido por Nextel del Perú S.A. 22 de marzo del 2004, recibo emitido por Nextel del Perú S.A. sin fecha, recibo de cheque emitido por Nextel del Perú S.A el 16 abril del 2004, recibo emitido por Nextel del Perú S.A el 31 de diciembre del 2002, guía de remisión N°033-0004075 del 16 de abril del 2003, guía de remisión N° 033-0002409 emitido el 6 de enero del 2003, guía de remisión N° 033-0001175 emitido el 18 octubre del 2002, guía de remisión N° 033-0000736 emitido el 20 de septiembre del 2002, guía de remisión N° 033-0001175 emitido el 18 de octubre del 2002, guía de remisión N° 033-0000736 sin fecha de emisión, guía de remisión N° 033-0002409 emitido el 6 de enero del 2003 y guía de remisión N° 033-0000736 sin fecha de emisión, Oficio N° 20-2002-AA.HH.P-IXE-SM emitida por el Asentamiento Humano Pando IX-Etapa San miguel el 3 junio del 2002 y Oficio N° 21-2002-AA.HH.P-IXE-SM emitida por el Asentamiento Humano Pando IX-Etapa San miguel el 7 junio del 2002; no constituyen documentos emitidos por entidad pública, por lo que no resultan documentos idóneos para acreditar la posesión de “el predio”.

12.2 El contrato general de financiamiento y ejecución de obras de instalación de redes y conexiones domiciliarias de agua potable y alcantarillado del A.H. Pando IX Etapa celebrado el 24 de junio del 2002, precisión del contrato de financiamiento y ejecución de obras de instalación de redes y conexiones domiciliarias de agua potable de alcantarillado de A.H. Pando IX Etapa celebrado el 17 de abril del 2003, cargo de la solicitud de activación de expediente presentado el 6 de mayo del 2009, Oficio N° 3750-2007/SBN-GO-JAR del 25 de abril del 2007, Oficio N° 300-2015/SBN-DGPE.SDS del 4 de abril del 2015, Oficio N° 1633-2007-COFOPRI/GT-JA emitido el 17 de abril del 2007, Oficio N° 5278-2008/SBN-GO-JAR emitido el 6 de junio del 2008, Oficio N° 1924-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto del 2017, solicitud de demanda contenciosa, Resolución de Alcaldía N° 487-2000-AL/SM emitido por la Municipalidad Distrital de San Miguel el 26 de julio del 2000 y cargo de solicitud de adjudicación en venta directa; los referidos documentos no constituyen documentos idóneos para la acreditación de la posesión de “el predio” en la medida que constituyen documentación en atención a procedimiento solicitados por “la administrada” y a la instalación de servicios brindados por “la administrada” al Asentamiento Humano Pando IX-Etapa San Miguel.

12.3 Los recibos emitidos por la Municipalidad Distrital de San Miguel y cancelados el 9 de noviembre del 2019, 8 de agosto del 2018, 16 de septiembre del 2015, 2 de diciembre del 2014 y 23 de diciembre del 2014, declaración jurada de impuesto predial 2020, 2019, 2015 y 2018 (HR y

PU) emitido por la Municipalidad Distrital de San Miguel 1 de enero del 2020, 1 de enero del 2019, 12 de enero del 2015 y 1 de enero del 2018, hoja de liquidación de impuesto predial del 2020 y 2019 emitida por la Municipalidad Distrital de San miguel el 1 de enero del 2020 y 1 de enero del 2019, hoja de liquidación de arbitrios del 2020 emitida por la Municipalidad de San Miguel y denuncia policial emitida por la Comisaria Maranga de la Policía Nacional del Perú - REGPOL – Lima emitida el 7 de julio del 2017; han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no acredita formalmente la posesión alegada.

12.4 El contrato de cumplimiento celebrado el 5 de julio del 2004 y las actas de asamblea general extraordinaria emitidas el 2 de agosto del 2004 y 2 de abril del 2004; no constituyen documentos idóneos para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que se transfiere temporalmente la posesión del predio a su favor hasta que se cancele la deuda que sostenía miembros del Asentamiento Humano Pando IX-Etapa San Miguel por la instalación de servicios.

13. Que, mediante Oficio N° 1668-2021/SBN-DGPE-SDDI de 4 de mayo de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 294), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio”, requiriéndole lo siguiente: i) precisar si su petitorio se encuentra inmerso en las causales 3) o 4) del artículo 222° del “el Reglamento”; ii) para las causales 3) y 4) deberá acreditar la posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010; iii) presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; y, iv) adjuntar el documento idóneo donde se acredite su representación legal de “la administrada”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 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 artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

14. Que, el cargo de “el Oficio”, fue notificado el 5 de mayo del 2021, en la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud, siendo recibido por el representado por su Gerente Eduardo Aldave Valerio con documento nacional de identidad N° 06030427; tal como consta del cargo del mismo (fojas 294); determinándose que “la administrada” se encuentra bien notificado, de conformidad con el artículo 21.4<sup>[3]</sup> del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas vencía el 20 de mayo del 2021.

15. Que, mediante los escritos presentados el 19 y 20 de mayo de 2021 (S.I. Nros. 12513-2021 y 12772-2021) (fojas 298), “la administrada” dentro del plazo adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) acta de asamblea general extraordinaria emitida el 2 de abril del 2004 (fojas 309 y 340); b) Ofic. N° 060-2004-CD-P-IX. E emitida por el Asentamiento Humano Pando IX-Etapa San miguel el 7 abril del 2004 (fojas 315 y 347); c) contrato de cumplimiento celebrado el 5 de julio del 2004 (fojas 317); d) copia legalizada del Ofic. N° 005-2005-C.D.Pando.IX Etapa emitida por el Asentamiento Humano Pando IX-Etapa San miguel el 25 febrero del 2005 (fojas 320 y 351); e) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales (fojas 365); f) declaración jurada de domicilio (fojas 370); g) copias simples de diez fotográficas (fojas 370); h) certificado de vigencia emitido por el Registros de Personas Jurídicas de Lima el 17 de mayo del 2021 (fojas 321 y 360); i) declaraciones juradas de autovaluo (HR y PU) emitidos por la Municipalidad distrital de San Miguel (fojas 323 y 370); y, j) recibos de pagos emitidos por la Municipalidad distrital de San Miguel el 3 de marzo del 2008, 9 de abril del 2008, 3 de diciembre del 2014, 9 de diciembre del 2014, 2 de diciembre del 2014, 16 de septiembre del 2015, 8 de agosto del 2018, 9 de noviembre del 2019, 31 de agosto del 2019, 28 de diciembre del 2014, 22 de junio del 2015 y sin fecha (fojas 326 y 375).

16. Que, en virtud de la normativa descrita en el noveno considerando, corresponde que esta Subdirección determine si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallará a continuación:

3 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.

16.1 Respecto a precisar la modalidad de venta directa en la que ampara su solicitud:

“La administrada” precisa que ampara su solicitud en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. En tal sentido se concluye que “la administrada” ha subsanado la primera observación.

16.2 Respecto a acreditar la posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010:

Corresponde determinar a esta Subdirección si la documentación que presenta “la administrada” cumple con los requisitos formales, de acuerdo a la causal invocada, es decir, acreditar formalmente el ejercicio de su posesión con una antigüedad al 25 de noviembre de 2010 sobre “el predio”, de conformidad con lo señalado en el artículo 222° y 223° de “el Reglamento”, advirtiéndose lo siguiente:

- El acta de asamblea general extraordinaria emitida el 2 de abril del 2004, contrato de cumplimiento celebrado el 5 de julio del 2004, recibos de pagos emitidos por la Municipalidad distrital de San Miguel el 8 de agosto del 2018 y 9 de noviembre del 2019; dichos documentos ya fueron evaluados conforme se advirtió en “el Oficio”.

- El Ofic. N° 060-2004-CD-P-IX. E emitida por el Asentamiento Humano Pando IX-Etapa San Miguel el 7 abril del 2004; no es documento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, por lo que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión de “el predio”.

- Las declaraciones juradas de autovaluo (HR y PU) emitidas por la Municipalidad distrital de San Miguel y los recibos de pagos emitidos por la Municipalidad distrital de San Miguel el 3 de marzo del 2008, 9 de abril del 2008 y sin fecha, copias simples de diez fotográficas; no constituyen documentación idónea para acreditar la posesión en la medida que no se puede acreditar su correspondencia con “el predio”.

- Los recibos de pagos emitidos por la Municipalidad distrital de San Miguel el 9 de diciembre del 2014, 2 de diciembre del 2014, 16 de septiembre del 2015, 31 de agosto del 2019, 28 de diciembre del 2014 y 22 de junio del 2015; no acreditan una antigüedad con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, en la medida que han sido emitidas con posterioridad a dicha fecha.

- La copia legalizada por Notario Público Federico J. Campos Echeandia, el 14 de mayo de 2021, del Ofic. N° 005-2005-C.D.Pando.IX Etapa emitida por el Asentamiento Humano Pando IX-Etapa San Miguel el 25 febrero del 2005 dirigido a la Municipalidad Distrital de San Miguel (no se advierte fecha de la recepción); no constituye documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión de “el predio” en la medida que no cumple con la formalidad establecida en el numeral 3) del artículo 223°, considerando además que de conformidad con el Artículo 245° del Código Procesal Civil Peruano- Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: 1. La muerte del otorgante; 2. La presentación del documento ante funcionario público; 3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; 4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y 5. Otros casos análogos. Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción.

En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha subsanado la segunda observación

16.3 Respecto a presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales:

Del contenido del escrito presentado por “la administrada” se advierte que presentó la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales. Por lo expuesto, se concluye que “la administrada” ha cumplido con subsanar la tercera observación.

16.4 Respecto a el documento idóneo donde se acredite su representación legal de “la administrada”:

Del contenido del escrito presentado por “la administrada” adjunta la vigencia de poder emitida por el Registros de Personas Jurídicas de Lima el 17 de mayo del 2021, donde consta las facultades especiales y generales del representante de “la administrada”. Por lo expuesto, se concluye que “la administrada” ha cumplido con adjuntar el documento donde se acredite la representación legal por lo que se concluye que ha subsanado dicha observación.

17. Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” solo cumplió con subsanar tres de las cuatro observaciones realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto, declararse inadmisibles su solicitud de venta directa, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que consentida la presente resolución, sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, así como lo expuesto en la presente resolución y los requisitos exigidos por la normativa vigente en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, el Informe de brigada N.º 452-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 y el Informe Técnico Legal N.º 508-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDAL ESTUDIOS Y PROYECTOS DE SANEAMIENTOS E.I.R.L.**, representado por su Gerente Eduardo Aldave Valerio, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda 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.º 18.1.1.4

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**