



RESOLUCIÓN N° 0508-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de mayo del 2022

VISTO:

El expediente n.º 932-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RONALD FELIPE ENRIQUEZ ALVAREZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 159,20 m² ubicado en el Pueblo Joven José Olaya Mz. F2 Lote 09 distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º P01058155 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 37079 (en adelante “el predio”); y

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.º 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

2.- Que, mediante Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

3.- Que, mediante escrito presentado el 6 de setiembre de 2019 [S.I. n.º 29623-2019 (foja 1 a 5)], **RONALD FELIPE ENRIQUEZ ALVAREZ** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” en virtud del literal c) del artículo 77 del *Decreto Supremo n.º 007-2008/SBN*, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud. Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del certificado literal de la partida registral n.º 01836617 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 7 y 8); **2)** copia simple del testimonio de constitución de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta (fojas 4 al 23); **3)** copia simple de la Resolución de Gerencia de Titulación n.º 180-99-COFOPRI/GT del 3 de junio de 1999 (foja 32 al 34); **4)** copia simple del Oficio n.º 2015-COFOPRI-99-GT del 3 de junio de 1999 (fojas 35); **5)** copia simple del Oficio n.º 2423-COFOPRI-99-GT del 5 de julio de 1999 (fojas 36); **6)** copia simple INFORME-TEC n.º 0753-99-OC-V del 21 de julio de 1999 (fojas 37); **7)** copia simple del INFORME-TEC n.º 0811-99-OC-V del 24 de julio de 1999 (fojas 38); **8)** copia simple del plano de modificación del PTL, Láminas nros 1,2 y 3 (fojas 39 al 41); **9)** copia simple de la memoria descriptiva, suscrito por el arquitecto Juan Zauny Cuya (fojas 42); **10)** copia simple del plano de ubicación y perimétrico (fojas 43 y 44); **11)** copia simple del contrato de compra venta de fecha 20 de marzo de

1985 sin firmas legalizadas (fojas 45); **12**) copia simple del contrato de compra venta de fecha 4 de mayo de 1984 (fojas 46 y 47); **13**) copia simple del Acta de Revisión-Requerimiento del 28 de octubre de 1994 (fojas 48); **14**) copia simple del comprobante de pago, correspondiente al año 1984, otorgado por la Municipalidad de Independencia (fojas 49); **15**) copia simple de la declaración jurada de autoavaluo (PU-HR), correspondiente al año 1984, otorgado por la Municipalidad de Independencia (fojas 50 y 51); **16**) copia simple del comprobante de pago, correspondiente al año 1985, otorgado por la Municipalidad de Independencia (fojas 52); y, **17**) copia simple de la declaración jurada de autoavaluo (HR-PU), correspondiente al año 1985, otorgado por la Municipalidad de Independencia (fojas 53 y 54).

4.- Que, mediante Oficio n.º 01566-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2020 [en adelante “el Oficio” (fojas 73)], se requirió a “el administrado” lo siguiente: **i**) presente nuevos medios probatorios que acrediten viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de “el predio”, con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, la cual además debe guardar correspondencia el área solicitada; **ii**) acredite la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente; y, **iii**) acreditar e indicar el vínculo con la señora Narcisa Jacinta Cabello Sáenz, quien manifestó ocupar “el predio”.

5.- Que, mediante escrito presentado el 07 de agosto del 2020 [S.I. n.º 11679-2020 (fojas 82 al 87)], “el administrado” pretende subsanar las observaciones formuladas mediante “el Oficio”, adjuntando, entre otros, la documentación siguiente: **1**) acta de matrimonio del año de 1991, emitido por la RENIEC el 07 de agosto de 2020 (fojas 88); **2**) copia simple de la declaración jurada de autenticidad de documentos de fecha 5 de agosto del 2020, con firma legalizada ante Notaria Mercedes Cabrera Zaldívar de “el administrado” (fojas 89); **3**) copia simple del documento nacional de identidad de “el administrado” (foja 90); **4**) copia simple del cargo de solicitud del certificado de jurisdicción del 30 de julio de 2020 (fojas 90); **5**) copia simple del cargo de solicitud del certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones del 30 de julio de 2020 (fojas 91); **6**) copia simple de la declaración jurada de domicilio de fecha 30 de julio del 2020, con firma legalizada ante Notaria Mercedes Cabrera Zaldívar de “el administrado” (fojas 92); **7**) copia simple de la declaración jurada de posesión de fecha 05 de agosto del 2020, con firma legalizada ante Notaria Mercedes Cabrera Zaldívar de “el administrado” (fojas 93); **8**) copia simple de la declaración jurada de domicilio de fecha 30 de julio del 2020, con firma legalizada ante Notaria Mercedes Cabrera Zaldívar de Americo Quispe Contreras y Edinson Ruben Guillen Quispe (fojas 94); **9**) copia simple de la ficha de empadronamiento n.º 0082 de 25 de abril de 1976 a nombre de Sabel Vasquez Velasquez (fojas 96); **10**) copia simple de los recibos por consumo y servicios de Electricidad, así como el pago emitido por Electrolima en 1984, 1985, 1986, 1987, 1993 y 1994 (fojas 96 y 97 y 98); **11**) copia simple de la factura n.º 4010623560, 3110623560, 4020623560, 4070623560, emitido por EDELNOR en 1994 (fojas 98 y 99); **12**) copia simple de la copia fotostática legalizada del 31 de octubre de 1985 por el Notario Abraham Velásquez Álvarez, del contrato de compra venta de fecha 04 de mayo de 1984, con cláusula adicional del 20 de mayo de 1985 (fojas 99 y 100); **13**) copia simple de fotografías (fojas 100 al 107); **14**) copia simple del comprobante de pago n.º 343198, 343194 y 343190 del impuesto predial emitido por la Municipalidad de Independencia (fojas 108); **15**) copia simple del comprobante de pago de arbitrios municipales correspondientes a enero, febrero y marzo de 1994, emitido por la Municipalidad de Independencia (fojas 109); **16**) copia simple del formulario HR emitido por la Municipalidad de Independencia (fojas 109); **17**) copia simple de la Resolución de ejecución coactiva – Resolución número uno del 23 de diciembre 2008, emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia (fojas 110); **18**) copia simple de la Resolución de determinación N° 01013-2010 DRFT/GAT/MD del 15 de octubre de 2010, emitido por la Municipalidad Distrital de Independencia (fojas 110); **19**) copia simple de la consulta de cuenta corriente impreso el 6 de junio de 2020 (fojas 111); **20**) copias simples de los recibos, emitidos por Sedapal del año 1991, 1992, 1993 y 1994, 2010, 2011, 2012 y 2020 (fojas 112 al 117); **21**) copias simples de los recibos, emitidos por Edelnor de 2010, 2011, 2012 (fojas 117 al 119); y, **22**) copias simples de los recibos, emitidos por ENEL del año 2019 y 2020 (fojas 120).

6.- Que, revisado los documentos adjuntos a las Solicitudes de Ingreso presentadas el 6 de setiembre de 2019 [S.I. n.º 29623-2019 (foja 1 al 5)] y 07 de agosto del 2020 [S.I. n.º 11679-2020 (fojas 82 al 87)], mediante la Resolución n.º 082-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2021 [en adelante “la Resolución 1” (fojas 129 al 131)] se declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa presentadas por “el administrado”, dado que subsanó solo 1 de las 3 observaciones formuladas y presentó, fuera de plazo señalado en “el Oficio”, el escrito del 19 de agosto del 2020 [S.I. N° 12494-2020 (fojas 121)], al cual adjuntó la copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 000062-2020-SGDU-GDT-MDI, emitido por la Municipalidad de Independencia el 04 de agosto del 2020 (fojas 121); y, copia simple del certificado de jurisdicción N° 000018-2020-SGDU-GDT-MDI, emitido por la Municipalidad de Independencia el 31 de julio del 2020 (fojas 122); y, mediante Resolución n.º 290-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2021, [en adelante “la Resolución 2” (fojas 152 al 154)] se resuelve desestimar el recurso de reconsideración interpuesto por “el administrado” por cuanto no presentó nueva prueba al escrito presentado el 03 de marzo de 2021 [S.I. N° 05348-2021 (fojas 135 al

141)], precisando que al mencionado escrito presento una copia simple de la Declaración Jurada de posesión con firma legalizada ante Notaria Mercedes Cabrera Zaldivar de Dominga Lisarazo Calderon, Aida Cirilo Medina y Dora Liliana Enriquez Alvarez (fojas 141 y 142).

7.- Que, con escrito presentado el 10 de mayo de 2021 [S.I. n.º 11620-2021 (fojas 158 al 162)], “el administrado” interpone recurso de apelación contra “la Resolución 2”, siendo que mediante la Resolución n.º 058-2021/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2021 (fojas 167 al 170), expedida por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, se revoca “la Resolución 1” y “la Resolución 2”, al haberse determinado que en ambas se realizó una calificación sustancial y no formal (verificación) de los requisitos presentados por “el administrado”, emitiéndose un pronunciamiento sobre el fondo de los requisitos presentados, dándoles un valor o peso probatorio; e, interpretando indebidamente el numeral 6.3) de la “Directiva n.º 006-2014/SBN”, normativa vigente al momento de emitir “la Resolución 1”, ello en concordancia con el principio de informalismo. Adicionalmente, la mencionada Dirección precisó que ante la duda se debe admitir a trámite el procedimiento de venta directa y dentro de éste, concretamente en la etapa de evaluación sustantiva, determinar o no la continuación del procedimiento, sin perjuicio de los demás supuestos previstos en la normativa especial de la SBN.

8.- Que, previamente corresponde indicar que el *Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA*, ha sido derogado 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, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste; en ese sentido, dado que “el administrado” ha sustentado su requerimiento en la c) del artículo 77 del marco normativo derogado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello la causal de posesión consolidada regulada en el inciso 3) del artículo 222 del marco normativo vigente.

9.- 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”).

10.- Que, el artículo 221 de “el Reglamento” establece que, por excepción, se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas), siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222 del citado Reglamento.

11.- Que, el numeral 189.1 y 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento” establece que la 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: “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. Asimismo, 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.

Respecto a la calificación Formal

12.- Que, ahora bien, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación, emitió el Informe Preliminar n.º 1229-2019/SBNDGPE-SDDI del 21 de octubre de 2019 (fojas 62 al 64), el cual determinó, a la fecha de emisión del citado documento, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la Partida Registral n.º P01058155 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 37079; **ii)** “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a servicio comunal, según plano de trazado y lotización N° 205- COFOPRI-2001-GT del 12 de junio de 2001; **iii)** según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo comprendido entre los años 2003 al 2019, “el predio” se encuentra en zona urbana consolidada, desde el año 2003 contaba con construcciones de aproximadamente 70,80 m² (44.47 % de “el predio”), en mayo de 2011 hasta la fecha se observa construcción en su totalidad; **iv)** según la Ficha Técnica n.º 047-2019/SBN-DGPE-SDS, que contiene la inspección realizada el 1 de enero de 2019, se advirtió lo siguiente: a) “el predio” está ocupado totalmente por una edificación de 2 pisos más azotea de material noble, cuyo ingreso es por la calle 29 de junio, la cual cuenta con 2 accesos independientes al primer y segundo piso; b) al interior del primer piso se observan ambientes destinados a sala comedor, cocina, y en el segundo piso también áreas para sala, comedor, cocina, dormitorio, lavandería, depósito y una escalera hacia la azotea en donde se encontró un módulo construido de ladrillo, que se encuentra desocupado y sin techo, el resto

de la azotea se encuentra desocupada; y, **v)** “el predio” recae en Zona con Zonificación RDM – Residencial de Densidad Media, según Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Independencia aprobado por Ordenanza N° 1015-MML del 19-04-07.

13.- Que, revisada la partida registral actualizada, se observa en el Asiento 00006, la inscripción de extinción de la afectación en uso anotado en el Asiento 00003 a favor de la “Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta”; asimismo, en el Asiento 00005 se encuentra inscrito el Dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en mérito de la Resolución n.º 0764-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto del 2019. En ese sentido, se tiene que “el predio” constituye un bien de dominio público del Estado.

14.- Que, debido a la adecuación señalada en el octavo considerando de la presente resolución, mediante escrito presentado el 24 de setiembre de 2021 [S.I. N° 25061-2021 (fojas 193)] “el administrado” presentó la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 194), lo cual fue requerida mediante el Oficio n.º 04043-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2021 (fojas 190).

15.- Que, es pertinente mencionar que, si bien mediante “la Resolución 1” se declaró la inadmisibilidad de la solicitud de venta directa de “el predio”, también lo es que la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal emitió la Resolución n.º 058-2021/SBN-DGPE del 31 de mayo de 2021, mediante la cual señala que se debe admitir a trámite el procedimiento de venta directa y dentro de éste, concretamente en la etapa de evaluación sustantiva, determinar o no la continuación del procedimiento, sin perjuicio de los demás supuestos previstos en la normativa especial de la SBN.

16.- Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, y de acuerdo a lo dispuesto por la DGPE, se emitió el Informe de Brigada n.º 887-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2021 (fojas 195 al 204), con el cual se concluyó que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, constituye un bien de dominio público, y, “el administrado” ha cumplido con presentar los documentos detallados en “el Reglamento”, por lo que corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.

Respecto a la calificación Sustantiva

17.- Que, tal cómo se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, el petitorio de venta directa se ha adecuado al numeral 3 del artículo 222 de “el Reglamento” [antes causal c) del artículo 77 del derogado D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias], por lo que, en atención al artículo 190 de “el Reglamento”, luego de la calificación formal, 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. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio, por lo que podemos concluir que, con la documentación que se tiene hasta el momento, debemos de concluir con la evaluación del presente procedimiento.

18.- Que, el 28 de octubre de 2021 se llevó a cabo la inspección ocular de “el predio”, registrada en la Ficha Técnica n.º 110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2021 (fojas 214); en la que se constató lo siguiente: **i)** en “el predio” se encontró a Narcisca Jacinta Cabello Sáenz (esposa de “el administrado”), quién señaló que, conjuntamente con su esposo e hijas están en posesión de la vivienda; **ii)** existe una construcción la cual está siendo usada para vivienda.

19.- Que, producto de la inspección realizada a “el predio” se elaboró el Informe Preliminar n.º 01677-2021/SBNDGPE-SDDI de 18 de noviembre 2021 (fojas 215 al 220), concluyéndose, entre otros, lo siguiente: **i)** se constató uso de vivienda que le viene dando “el administrado” a “el predio”, donde ha levantado una edificación de dos pisos, con una vivienda independiente en cada nivel, más una azotea, construido con material convencional, paredes de ladrillos, con columnas y vigas de concreto, techo aligerado, revestidos con puertas y ventanas de hierro en estado regular, la que cuenta con los servicios de agua, luz y desagüe; **ii)** para sustentar su posesión adjunta una serie de documentos, que en su mayoría están referidos a “el predio”; no obstante, por la dirección que consigna, en el transcurso de tiempo figuran a nombre de los poseedores primigenios (Sabel Vásquez Velásquez o su esposa, en otros, Asociación de Mujeres Tomasa Tito, y en algunos a nombre de la señora Claudia Augusta Álvarez Valdez, madre fallecida de “el administrado”); y, **iii)** en la Partida Registral n.º P01058155, el Frente figura hacia la calle 28 de Junio; no obstante, en el Certificado de Jurisdicción n.º 000018-2020 del 30.07.2020, emitido por la Municipalidad de Independencia, obrante en el expediente, se verifica como ubicación de “el predio” la siguiente: **calle 29 de Junio N°164 – Mz. F2 Lote 9 del Pueblo Joven José Olaya**; resaltando que en la mayor parte de los documentos adjuntos por “el administrado” refiera esta última.

20.- Que, tal como se indica en el numeral 6.7.1 de “la Directiva”, en la calificación sustantiva de la solicitud, se procede a verificar, entre otros, el cumplimiento de la causal invocada, y, siendo que “el administrado” se acoge a la causal prevista en el numeral 3 del artículo 222 del “Reglamento”^[1], por lo

que a continuación se procederá a verificar si se cumple de manera conjunta con los requisitos que exige la mencionada causal, conforme se detalla a continuación:

a) Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

“El administrado” ha adjuntado diversa documentación, la cual se encuentra detallada en el tercer, quinto y sexto considerando de la presente resolución, por lo que se procederá a verificar si con dichos documentos cumple con acreditar que viene ejerciendo posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, tal como se detalla a continuación:

i. Copia simple de los formularios HR y PU del año 1984 (fojas 50 y 51), pagado el 8 de mayo de 1985 (fojas 49) de “el predio”, que tiene como titular a Eugenia Machuca de Vasquez; con lo cual se evidencia que “el administrado” no es poseionario de “el predio”;

ii. Copia simple de los formularios HR y PU del año 1985 (fojas 53 y 54), pagado el 29 de marzo de 1986 (fojas 52) de “el predio”, que tiene como titular a la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta; con lo cual se evidencia que “el administrado” no es poseionario de “el predio”

iii. Copia simple de los recibos de pago por consumo y servicios de Electricidad realizadas en “el predio”, emitido por Electrolima el año 1984, 1985, 1986, 1987, 1993 y 1994 (fojas 96 al 98), así como facturas nros. 4010623560, 3110623560, 4020623560, 4170623560 (fojas 98 y 99), emitidos a favor de Sabel Vasquez V., con lo cual se evidencia que “el administrado” no es poseionario de “el predio”;

iv. Copia simple de la copia fotostática legalizada del 31 de octubre de 1985 por el Notario Abraham Velásquez Álvarez, del contrato de compra venta de fecha 04 de mayo de 1984, con cláusula adicional del 20 de mayo de 1985 (fojas 99 y 100), celebrado entre Eugenia Machuca Velásquez de Vásquez y Claudia Augusta Álvarez Valdez y Teodula Nelida Ambia Rebatta, el cual está relacionado a “el predio”, sin embargo, no se aprecia que el señor Sabel Vásquez Velásquez, mencionado a dicho contrato, haya suscrito dicha transferencia, y, el mismo no ha sido transferido a favor de “el administrado”, por lo que no se puede considerar como un documento idóneo para cumplir con lo que solicita la causal. Cabe precisar que presento el mencionado documento a

v. Copia simple del contrato de compra venta de fecha 20 de marzo de 1985 sin firmas legalizadas (fojas 45) celebrado entre Eugenis Machuca Velasquez a favor de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, representada por Augusta Alvarez Valdez, relacionado a “el predio”, sin embargo, el mismo no cuenta con fecha cierta, por lo que no se puede considerar como un documento que acredite la antigüedad de la posesión, según el literal b) del acápite 3 del sub-numeral 6.2 del numeral 6 de “la Directiva”; asimismo, “el administrado” no es beneficiario en la citada transferencia, con lo cual se evidencia que este no es poseionario de “el predio”;

vi. Copia simple del comprobante de pago n.º 343198, 343194 y 343190 del impuesto predial relacionado a “el predio” emitido por la Municipalidad de Independencia (fojas 108), que tiene como titular a la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta; con lo cual se evidencia que “el administrado” no es poseionario de “el predio”;

vii. Copia simple del comprobante de pago de arbitrios municipales relacionados a “el predio” correspondientes a enero, febrero y marzo de 1994, emitido por la Municipalidad de Independencia (fojas 109), que tiene como titular a la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta; con lo cual se evidencia que “el administrado” no es poseionario de “el predio”;

viii. Copia simple del formulario HR relacionado a “el predio”, emitido por la Municipalidad de Independencia (fojas 109), que tiene como titular a la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta; con lo cual se evidencia que “el administrado” no es poseionario de “el predio”;

ix. Copia simple de la ficha de empadronamiento n.º 0082 de 25 de abril de 1976 a nombre de Sabel Vasquez Velasquez (fojas 96), del cual no se puede identificar que corresponda a “el predio”, por lo que no se puede considerar como documento para acreditar posesión sobre el mencionado predio.

x. Copia simple de la Resolución de ejecución coactiva – Resolución número uno del 23 de diciembre 2008 (fojas 110) y copia simple de la Resolución de determinación N° 01013-2010 DRFT/GAT/MD del 15 de octubre de 2010 (fojas 110), emitidas por la Municipalidad de Independencia con las cuales se determina los arbitrios de “el predio” del año 2004 al 2007, 2009 y 2010, emitidas a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta; con lo cual se evidencia que “el administrado” no es poseionario de “el predio”;

xi. Copias simples de los recibos emitidos por Sedapal del año 1991, 1992, 1993, 1994 y 2010 (fojas 112 al 114), relacionados a “el predio” emitidos a favor de Tomas Tito Condemayta – Tito C Tomas, con lo cual se evidencia que “el administrado” no es poseionario de “el predio”;

xii. Copia simple del Acta de Revisión-Requerimiento del 28 de octubre de 1994 (fojas 48), en la cual se señala que sobre “el predio” se tiene como contribuyente al Local Club de Madres, y que se tiene la Declaración Jurada del año 1992 a 1994, así como sus comprobantes de pago, con lo cual se evidencia que “el administrado” no es poseionario de “el predio”;

xiii. Copia simple del recibo de luz, relacionado a “el predio” emitido por EDELNOR en abril de 2010 (fojas 117), al no constituir un instrumento emitido por autoridad pública en ejercicio de sus competencias, no se puede considerar como documento idóneo para cumplir con lo que solicita la causal,

xiv. Copias simples de los recibos emitidos por Sedapal del año 2011, 2012 y 2020 (fojas 115 al 117), relacionados a “el predio”, al ser emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 no acreditan que se tiene posesión de acuerdo a la causal invocada, asimismo, se emitieron favor de Tomas Tito Condemayta, con lo cual se evidencia que “el administrado” no es poseionario de “el predio”;

xv. Copias simples de los recibos, emitidos por Edelnor de 2010, 2011, 2012 (fojas 117 al 119); y, copias simples de los recibos, emitidos por ENEL del año 2019 y 2020 (fojas 120), al ser emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 no acreditan que se tiene posesión de “el predio” de acuerdo a la causal invocada, asimismo, no constituye un instrumento emitido por autoridad pública en ejercicio de sus competencias, no se puede considerar como documento idóneo para cumplir con lo que solicita la causal.

xvi. Copia simple de la consulta de cuenta corriente impreso el 6 de junio de 2020 (fojas 111); que corresponde a “el predio”, la cual está a nombre de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta, al ser emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 no acreditan que se tiene posesión de “el predio” de acuerdo a la causal invocada, asimismo, se evidencia que “el administrado” no es poseionario de “el predio”;

xvii.- Copia simple del certificado literal de la partida registral n.º 01836617 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 7 y 8); y, copia simple del testimonio de constitución de la Asociación de Mujeres Tomasa Tito Condemayta (fojas 4 al 23), sin advertirse que el mismo acredite posesión a favor de “el administrado”;

xviii. Copia simple de la Resolución de Gerencia de Titulación n.º 180-99-COFOPRI/GT del 3 de junio de 1999 (foja 32 al 34); copia simple del Oficio n.º 2015-COFOPRI-99-GT del 3 de junio de 1999 (fojas 35); copia simple del Oficio n.º 2423-COFOPRI-99-GT del 5 de julio de 1999 (fojas 36); copia simple INFORME-TEC n.º 0753-99-OC-V del 21 de julio de 1999 (fojas 37); copia simple del INFORME-TEC n.º 0811-99-OC-V del 24 de julio de 1999 (fojas 38); y, copia simple del plano de modificación del PTL, Laminas nros 1,2 y 3 (fojas 39 al 41); con los cuales se acredita la modificación del Plano de Trazado y Lotización del Pueblo Joven José Olaya, y que “el predio” es considerado un servicio comunal (***bien de dominio público***); sin advertirse que el mismo acredite posesión a favor de “el administrado”

xix. Acta de matrimonio de “el administrado” y Narcisa Jacinta Cabello Saenz del año 1991, emitido por la RENIEC el 07 de agosto de 2020 (fojas 88), con el cual se acredita el vínculo matrimonial de las mencionadas personas, sin advertirse que el mismo acredite posesión a favor de “el administrado”;

xx. Copia simple de la declaración jurada de autenticidad de documentos de fecha 5 de agosto del 2020, con firma legalizada ante Notaria Mercedes Cabrera Zaldívar de “el administrado” (fojas 89), con la cual declara que los documentos presentados son auténticos, sin advertirse que el mismo acredite posesión a favor de “el administrado”

xxi. Copia simple del cargo de solicitud del certificado de jurisdicción del 30 de julio de 2020 (fojas 90), y, copia simple del cargo de solicitud del certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones del 30 de julio de 2020 (fojas 91); requerido a la Municipalidad distrital de Independencia, documentos suscritos por “el administrado” que no acredita posesión sobre “el predio”;

xxii. Copia simple de la declaración jurada de domicilio de fecha 30 de julio del 2020, con firma legalizada ante Notaria Mercedes Cabrera Zaldívar de “el administrado” (fojas 92); copia simple de la declaración jurada de posesión de fecha 05 de agosto del 2020, con firma

legalizada ante Notaria Mercedes Cabrera Zaldívar de “el administrado” (fojas 93); copia simple de la declaración jurada de domicilio de fecha 30 de julio del 2020, con firma legalizada ante Notaria Mercedes Cabrera Zaldívar de los señores Americo Quispe Contreras y Édinson Ruben Guillen Quispe (fojas 94); copia simple de la Declaración Jurada de posesión con firma legalizada ante Notaria Mercedes Cabrera Zaldívar de los señores Dominga Lisarazo Calderon, Aida Cirilo Medina y Dora Liliana Enriquez Alvarez (fojas 141 y 142), con los cual declaran que “el administrado” domicilia en “el predio”, no constituye un instrumento emitido por autoridad pública en ejercicio de sus competencias, por lo que no se puede considerar como documento idóneo para cumplir con lo que solicita la causal,

xxiii. Copia simple de fotografías (fojas 100 al 107), de las cuales no se puede determinar si corresponde a “el predio”, además no constituyen instrumentos emitidos por autoridad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión de “el predio” en favor de “el administrado”,

xxiv. No se advierte documento con el cual se acredite que a “el administrado” se la haya transferido la posesión de “el predio” de las personas que mantuvieron la posesión de “el predio” y le permita adicionar el plazo posesorio a su favor, de conformidad con el numeral 5.7.2 de “la Directiva”.

En consecuencia, tal como se puede verificar de lo señalado en los ítems precedentes, “el administrado” no ha logrado acreditar que cuente con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de “el predio”.

b) Respecto al área delimitada en su totalidad

Como resultado de la inspección del 28 de octubre de 2021, señalada en la Ficha Técnica n.º 110- 2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 214), se verificó, entre otros, que sobre “el predio” existe una vivienda. En consecuencia, se concluye que cumple con el segundo requisito.

c) Respecto al uso habitacional, comercial, industrial, u otro, en la mayor parte del predio.

Como resultado de la inspección del 28 de octubre de 2021, señalada en la Ficha Técnica n.º 110- 2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 214), se verificó, que a “el predio” se le viene destinándolo a vivienda. De esta forma, al desarrollarse la actividad de vivienda en la totalidad de “el predio”, se cumple con el tercer requisito.

d) Respecto a que el petitorio de venta directa formulado por “la administrada” no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades

Al respecto, “el administrado” no cumple con los requisitos previstos para la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, por lo que no se puede descartar que el presente procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades, por lo que no se cumple con el cuarto requisito.

21.- Que, habiéndose determinado que la solicitud de venta directa no cumple con todos los requisitos establecidos en el numeral 3 del artículo 222 de “el Reglamento”, corresponde se declare la improcedencia de la solicitud, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

22.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 006-2014/SBN aprobada por la Resolución n.º 064-2014/SBN, la Resolución 041-2021/SBN-GG, Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM e Informe Técnico Legal n.º 567-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022.

[1] “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”

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **RONALD FELIPE ENRIQUEZ ALVAREZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario