



## **RESOLUCIÓN N° 0998-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de septiembre del 2022

### **VISTO:**

El Expediente N° 1142-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GUINI VERGARA SARMIENTO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 160 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en 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 TUO de la Ley”) y su Reglamento 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de octubre del 2021 (S.I. N° 27079-2021), **GUINI VERGARA SARMIENTO** (adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sustentado su requerimiento en la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 4-5). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de la Declaración Jurada de fecha 16 de octubre de 2021 (fojas 1); **2)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 2); **3)** copia simple del recibo de luz correspondiente al mes de setiembre de 2021, emitido por Luz del sur S.A.A. (fojas 3); **4)** copia SIMPLE del Certificado de Posesión de un lote de terreno del 20 de enero de 1997, emitido por la Asociación de Poseedores de Terreno en la Villa Poeta Jose Gálvez Barrenechea (fojas 6); **5)** copia simple de la Constancia de Posesión de terreno del 26 de abril del 2001, emitido por la Asociación de Poseedores de Terrenos en la villa Poeta José Gálvez Barrenechea (fojas 7); **6)** copia de simple de la Constancia de Posesión de terreno del 26 de abril del 2001, emitido por la Asociación de Poseedores de Terrenos en la villa Poeta José Gálvez Barrenechea (fojas 8); **7)** copia simple de Certificado de Posesión de Lote de terreno del 13 de enero de 1997, emitido por la Asociación de Poseedores de Terrenos en la Villa Poeta Jose Gálvez Barrenechea (fojas 9); **8)** copia simple de Certificado de Jurisdicción N° 017-2021-MPP/GDU-SGPUC del 23 de junio de 2021, emitido por la Municipalidad de Pachacamac (fojas 10); **9)** copia simple de la Constancia de Registro de Contribuyente N° 017-2021-MDP/GAT-SGRFT del 16 de junio de 2021,

emitida por la Municipalidad de Pachacamac (fojas 11); **10**) Copia simple de la Constancia de no Adeudo N° 276-2021-MDP/GAT-SGREC del 15 de setiembre de 2021, emitida por la Municipalidad de Pachacamac (fojas 12); **11**) copia simple de Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en defensa Civil Básica Ex Ante N° 5034-2014 del 24 de abril de 2014, emitido por sub Gerencia de Defensa Civil de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 13); **12**) copia simple de la Declaración Jurada Impuesto Predial (PU y RH) del 2021, emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac (fojas 14 y 15); **13**) copia simple de la Hoja de Liquidación de Arbitrios del 2021, emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac (fojas 16); **14**) copia simple de la Hoja de Liquidación Predial del 2021, emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac(fojas 17); **15**) copia simple del Certificado N° 0218-2014 – certificado de Autorización de Licencia de Funcionamiento Municipal del 25 de abril de 2014, emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac(fojas 18); **16**) contrato privado de transferencia de posesión del 13 de diciembre de 2008 (fojas 19-20); **17**) copia simple del cheque de pago diferido no negociable emitido por el banco Interbank (fojas 21); **18**) copia simple del plano perimétrico suscrito por Ing. Civil Cesar David Velásquez Herrera con CIP N° 11891 (fojas 22); **19**) copia simple de la memoria descriptiva suscrita por Ing. Civil Cesar David Velásquez Herrera con CIP N° 11891 (fojas 23); **20**) copia simple del plano de ubicación y localización suscrito por Ing. Civil Cesar David Velásquez Herrera con CIP N° 11891 (fojas 24); **21**) copia simple del plano de perimétrico suscrito por Ing. Civil Leoncio Paucar Vásquez con CIP N° 83107 (fojas 25); **22**) copia simple del Certificado de Habilidad del Ing. Civil Cesar David Velásquez Herrera del 25 de enero de 2021, emitido por El colegio Ingenieros del Perú (fojas 26); **23**) copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral del 06 de mayo de 2021, emitido por Oficina Registral de Lima (fojas 27).

4. Que, el procedimiento de 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 100° y 223° 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 N° DIR-00002-2022/SBN").

5. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

6. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01765-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 28-30) del 03 de diciembre de 2021; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Recae en ámbito de mayor extensión del predio matriz denominado Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez – Parcela B, Sector Área Remanente (Sector B2) inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03183327 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Único SINABIP - CUS N° 40418.
- ii) Se encuentra totalmente en el ámbito de las siguientes concesiones mineras:

Nombre de concesión	Código	Titular	Estado	Sustancia
Atocongo Cinco	11000368X01	Unión Andina de Cementos S.A.A. - UNACEM S.A.A.	Titulado	No metálica
Thaber IX	010233997	Unión Andina de Cementos S.A.A. - UNACEM S.A.A.	Titulado	Metálica

- iii) Recae en Zonificación: Residencial de Densidad Media – RDM, que resulta compatible con el uso de vivienda.
- iv) Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, se advierte que “el administrado” presentó documentos que tienen similitud con respecto a la nomenclatura de “el predio”, sin embargo, son documentos emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac que contrastado con la base gráfica de la Presidencia del Consejo de Ministros – PCM se verifica que se ubica en el distrito de Villa María del Triunfo.
- v) Es un terreno de naturaleza urbana, de pendiente ligeramente inclinada, totalmente ocupado y delimitado, se accede a través de la Calle Los Jazmines que se articula con la Av. Ferrocarril, en su interior se observa edificaciones de más de un nivel, acorde con el entorno urbano, según visualización de imágenes satelitales de Google Earth.

11. Que, habiéndose determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, se procedió a la evaluación de los documentos presentados por “el administrado” a fin de sustentar su requerimiento, advirtiéndose lo siguiente:

- a. **La copia de la Declaración Jurada de tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado de fecha 16 de octubre del 2021** suscrito por usted; por tanto, cumple con lo dispuesto en numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento”.
- b. **La copia de Recibo de luz correspondiente al mes de septiembre de 2021**; donde se puede advertir el monto a pagar por el servicio de energía eléctrica; no constituye un documento idóneo que acredite formalmente el ejercicio de la posesión, de acuerdo al artículo 223.2° de “el Reglamento”.
- c. **La copia de dos (02) Certificados de Posesión de terreno de fecha 20 de enero 1997 y 26 de abril del 2001 respectivamente, ambos emitidos por la Asociación de Poseedores de terrenos en la Villa Poeta José Gálvez Barnechea**, a favor de Luis Vera Vega, del terreno de 300,00 m<sup>2</sup> ubicado en la Calle Las Violetas Mz. 10B, Lote 15 de la ampliación Quebrada de Jazmín de José Gálvez Barnechea, encerrado en los linderos: Por el frente con Calle Las Violetas; por la derecha con lote 14; por la izquierda lote 16 y por el fondo con lote 32; advirtiéndose que ambos versan sobre un área mayor a la solicitada. Al respecto se tiene que lo mismos no han sido emitidas por entidad pública en ejercicio de sus competencias”; por lo tanto, no constituye un documento idóneo que acredite formalmente la antigüedad de la posesión, de acuerdo a lo establecido en el literal d) del numeral 3 del artículo 223.2° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.
- d. **La copia de dos (02) Constancias de Posesión de terreno de fecha 13 de enero de 1997 y 28 de mayo de 2001 respectivamente**, emitidas por la Asociación de Poseedores de terrenos en la Villa Poeta José Gálvez Barnechea, a favor de Luis Vera Vega, del terreno de 160 m<sup>2</sup> ubicado en la Calle Los Gladiolos Mz.10B, Lote 32 de la ampliación Quebrada de Jazmín de José Gálvez Barnechea, encerrado en los linderos: Por el frente con Calle Las

Gladiolos; por la derecha con lote 31; por la izquierda lote 33 y por el fondo con lote 15. Al respecto se tiene que lo citados documento no han sido emitidas por entidad pública en ejercicio de sus competencias"; por lo tanto, no constituye un documento idóneo que acredite formalmente la antigüedad de la posesión, de acuerdo a lo establecido en el literal d) del numeral 3 del artículo 223.2° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.2) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

- e. **La copia del Certificado de Jurisdicción N° 017-2021-MDP/GDU-SGPUC de fecha 23 de julio del 2021, emitido por la Municipalidad distrital de Pachacamac;** de su contenido se advierte que certifica que el predio ubicado en la Quebrada de Jazmín Mz 10-B Lote 32 José Gálvez de la Zona 4 se encuentra dentro de la jurisdicción del distrito de Pachacamac; si bien es un documento instrumento emitido por una entidad pública, por sí mismo no constituye un documento idóneo que acredite formalmente el ejercicio de la posesión, de acuerdo a lo establecido en el literal d) del numeral 3 del artículo 223.2° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.2) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".
- f. **La copia de la Constancia de Registro de Contribuyente N° 017-2021-MDP/GAT-SGRFT de fecha 16 de junio 2021,** emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por la Municipalidad Distrital de Pachacamac; pues si bien dicho documento es emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias hace constar que Liz Angelica Cabanillas Jiménez y Guini Vergara Sarmiento se encuentran registrados como contribuyentes, más no acredita la posesión de "el predio" a favor de "el administrado"; siendo así, no constituye un documento que acredite formalmente la antigüedad de la posesión, de conformidad con establecido en el artículo 223.2° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.2) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".
- g. **La copia de la Constancia de no adeudo N° 276-2021-MDP/GAT-SGREC de fecha 15 de septiembre de 2021,** emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por la Municipalidad Distrital de Pachacamac; donde se hace constar que Liz Angelica Cabanillas Jimenes y Guini Vergara Sarmiento no adeudan monto alguno por concepto de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales; más no acredita la posesión de "el predio" a favor de "el administrado"; siendo así, no constituye un documento que acredite formalmente la antigüedad de la posesión, de conformidad con establecido en el artículo 223.2° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.2) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".
- h. **La copia del Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Defensa Civil Básica Ex Ante N° 5034-2014 de fecha 24/04/2014,** emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por la Subgerencia de Defensa Civil de la Municipalidad Distrital de Pachacamac donde se certifica que el inmueble ubicado en Calle Las Gladiolas Mz. 10-B Lote 32 – José Galvez – Distrito Pachacamac, cumple con lo dispuesto en las Normas de Seguridad en Defensa Civil Vigentes; siendo así, no constituye un documento que acredite formalmente el ejercicio de la posesión, de acuerdo a lo establecido en el literal d) del numeral 3 del artículo 223.2° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.2) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".
- i. **La copia de la Declaración Jurada Impuesto Predial (HR -PU) y recibo de pago del año 2021,** emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por la Municipalidad Distrital de Pachacamac; por lo que, no constituye un documento que acredite formalmente la antigüedad de la posesión, toda vez que, dicha declaración solo tiene mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente; ello de conformidad con establecido en el artículo 223.2° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.2) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".
- j. **La copia de la Hoja de Liquidación de Arbitrios Municipales 2021 (HLA) emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por la Municipalidad Distrital de Pachacamac;** que determina el monto que adeuda por concepto de arbitrios municipales; si bien es un documento instrumento emitido por una entidad pública, por sí mismo no constituye un documento idóneo que acredite formalmente el ejercicio de la posesión, de acuerdo a lo establecido en el literal d) del numeral 3 del artículo 223.2° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.2) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".
- k. **La copia de Certificado de Autorización de Licencia de Funcionamiento Municipal N°0218-2014 de fecha 25.04.2014,** fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por la Municipalidad Distrital de Pachacamac; si bien es un documento instrumento emitido por una entidad pública, por sí mismo no constituye un documento idóneo que acredite

formalmente el ejercicio de la posesión, de acuerdo a lo establecido en el literal d) del numeral 3 del artículo 223.2° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

- I. La copia del **Contrato Privado de transferencia de posesión de fecha 13 de diciembre de 2008**; al respecto debemos indicar que de conformidad a lo establecido en el artículo 245°<sup>1</sup> del Código Procesal Civil no constituye un documento de fecha cierta, por tanto, no cumple con acreditar formalmente la antigüedad de la posesión, ello de conformidad con establecido en el artículo 223.2° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**12.** Que, en tal sentido se realizó la calificación formal de la solicitud de venta directa de “el administrado”, por lo que se emitió el Oficio N° 01098-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 01 de abril de 2022 (fojas 31), en adelante “el Oficio”, con el que se le solicitó a “el administrado”; presentar documentos que sustenten la causal invocada, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223.2° de “el Reglamento”, que enumera taxativamente que documentos debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa.

Para lo que se le otorgó 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 189.2° de “el Reglamento”.

**13.** Que, “el Oficio” fue notificado el **01 de abril de 2022**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado” según consta en la constancia de Notificación Electrónica; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4<sup>2</sup> del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **18 de abril del 2022**.

**14.** Que, mediante escrito s/n presentado el 12 de abril de 2022 (S.I. N° 10453-2022), dentro del término del plazo otorgado, “el administrado” solicitando se reconsidere las observaciones formuladas en “el oficio”; y, adicionalmente adjunta documentación que se detalla a continuación: **a)** Copia simple de la Constancia de Posesión N° 014-2022-ADP JGB del 07 de abril de 2022; **b)** copia simple de la partida N° 11486871 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima; y, **c)** copia simple de la Constancia de Registro de Contribuyente N° 017-2021-MDDP/GAT-SGRFT del 16 de junio de 2021, emitida por la Municipalidad de Pachacamac.

**15.** Que, en atención a lo expuesto mediante oficio n° 01921-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio del 2022, está Subdirección informó a la Municipalidad Distrital de Pachacamac, en adelante “la Municipalidad”; que “el administrado” para acreditar su posesión presentó a esta Subdirección la Constancia de Registro de Contribuyente N° 017-2021-MDP/GAT del 16 de junio de 2021, emitida por la citada comuna; por lo que, se solicitó a “la Municipalidad”; se sirva informar y/o remitir a esta Superintendencia lo siguiente: **i)** si la citada Constancia fue emitida por su comuna; **ii)** indicar el poseedor que lo inscribió y la fecha exacta de incorporación del mismo a su Registro Municipal de Contribuyentes; **iii)** remitir el íntegro de la documentación que sustenta la inscripción en el Registro Municipal de Contribuyentes, para ello deberá considerar, entre otros, las declaraciones juradas de impuestos predial

#### <sup>1</sup> Artículo 245.-Fecha cierta

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

(...)

#### <sup>2</sup> Artículo 20. Modalidades de notificación

##### 20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

(...)

(PU-HR), así como los recibos de pago por concepto del mencionado impuesto, detallando la fecha de su cancelación; siendo que, con Oficio n° 009-2022-GAT/MDP del 26 de julio de 2022 (S.I. n° 20182-2022), "la Municipalidad" atendió el requerimiento informando que en el Sistema Integral de Administración Tributaria Municipal Liz Angélica Cabanillas Jiménez y esposo, se registró a mérito de la Declaración Jurada N° 1241-2013 del 01 de marzo del 2013, adjuntando la Constancia de Posesión N° 0537-2012/GDUR del 26 de febrero del 2013; asimismo remite, entre otros, el Estado de cuenta general del Impuesto Predial y otros del año 2017 al 2021, correspondiente al predio ubicado en la calle Los Gladiolos MZ 10B Lote n° 32, ampliación Quebrada de Jazmín de la Zona 4 con 160 m<sup>2</sup>; de su contenido se advierte que figuran como contribuyentes Liz Angélica Cabanillas Jiménez y Guini Vergara Sarmiento código N° 992886 y, además, la Declaración Jurada de Autoavalúo - Impuesto Predial del 2010 del 01 de marzo del 2013, con sello de recepción de "la Municipalidad" con fecha 04 de marzo de 2013.

16. Que, en virtud de la normativa descrita en el cuarto considerando y lo informado por "la Municipalidad", corresponde que esta Subdirección determine si "el administrado" ha cumplido con subsanar la observación descritas en "el Oficio", conforme se detallará a continuación:

**17.1. Respecto del requerimiento a fin que "el administrado" cumpla con presentar documentos que sustenten la causal invocada, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223.2° de "el Reglamento"**

Sobre el particular, corresponde determinar a esta Subdirección si "el administrado" presentó documentación que 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:

- a. "El administrado" solicita se reconsidere las observaciones formuladas en "el Oficio"; teniendo en cuenta la siguiente documentación: **i)** la copia de dos (02) Constancias de Posesión de terreno de fecha 13 de enero de 1997 y 28 de mayo de 2001, respectivamente; **ii)** el Certificado de Jurisdicción N° 017-2021-MDP/GDU-SGPUC de fecha 23 de julio de 2021; **iii)** la Constancia de Registro de Contribuyente N° 017-2021-MDP/GAT-SGRFT de fecha 16 de junio 2021; **iv)** Constancia de no adeudo N° 276-2021-MDP/GAT-SGREC de fecha 15 de septiembre de 2021; **v)** la Declaración Jurada Impuesto Predial (HR -PU) y recibo de pago del año 2021; y **vi)** el Contrato Privado de transferencia de posesión de fecha 13 de diciembre de 2008; sobre el particular, debemos indicar que los citados documentos ya han sido materia de evaluación por esta Subdirección conforme se aprecia en el considerando décimo primero de la presente Resolución; en la medida que no cumplen con acreditar la antigüedad de la posesión al 25 de noviembre del 2010, conforme lo establecido en el artículo 223.2° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.2) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".
- b. La copia simple de la Constancia de Posesión N° 014-2022-ADP JGB del 07 de abril de 2022, emitida por la Asociación de Pobladores de Villa Poeta José Gálvez Barrenechea. Al respecto se tiene que el mismo no han sido emitidas por la entidad pública en ejercicio de sus competencias" y ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre del 2010; por lo tanto, no constituye un documento idóneo que acredite formalmente la antigüedad de la posesión, de acuerdo a lo establecido en el literal d) del numeral 3 del artículo 223.2° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.2) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN"; y,
- c. Además, estando a lo informado por "la Municipalidad" en el considerando precedente se confirma que "el administrado" no ejerce la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010 conforme lo estipulado en "el Reglamento" en el literal a) del numeral 2 del artículo 223.2°<sup>3</sup>

<sup>3</sup> **Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa**

(..)

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

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. **Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.**

En tal sentido se concluye que “el administrado” no ha subsanado las observaciones formuladas por esta Subdirección, en la medida que, los documentos presentados los mismos que han sido materia de evaluación por parte de esta subdirección no cumplen con la formalidad prevista para sustentar formalmente la antigüedad de la posesión de acuerdo al artículo 223.2° de “el Reglamento”.

**17.** Que, de lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “el administrado” no ha cumplido con subsanar la observación realizadas en “el Oficio”, debiendo, por tanto, declarar 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 los requisitos exigidos en “el Reglamento”, en tanto que la presente no constituye una declaración de fondo.

**18.** Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Brigada N° 00842-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1094-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **GUINI VERGARA SARMIENTO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**CUARTO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.4

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**