

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 468-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 400-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE COMERCIANTES DEL MERCADO DE SAN FELIPE** representado por su presidente Jose Isidro Cardenas Espejo, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA y POSTERIOR VENTA DIRECTA** de un área de 1 133,83 m² ubicada en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, la misma que resulta de la acumulación del área de 581,75 m², en adelante "el lote 01", que se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia en la partida electrónica N° P09010035 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote - Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 2107; el área de 552,08 m², en adelante "el lote 02", que se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia en la partida electrónica N° P09010036 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote - Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 2094, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 17 de junio de 2015 (S.I. N° 14086-2015), la Asociación de Comerciantes del Mercado de San Felipe representada por su presidente Jose Isidro Cardenas Espejo, (en adelante "la Asociación"), solicita la desafectación administrativa y posterior venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral respecto de "el lote 01" emitido el 22 de julio de 2014 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote - Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 9); **2)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral respecto de "el lote 02" emitido el 22 de julio de 2014 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote - Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 11); **3)** copia legalizada de la partida electrónica de "el lote 01" emitido el 12 de mayo de 2014 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote - Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 13); **4)** copia legalizada de la partida electrónica de "el lote 02" emitido el 12 de mayo de 2014 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chimbote - Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 21); **5)** plano perimétrico lamina P-01 respecto de "el lote 01" emitido en julio de 2014 por Ingeniero Civil Edward Franklin Medina Flores (fojas 29); **6)** plano perimétrico lamina P-02 respecto de "el lote 02" emitido en julio de 2014 por Ingeniero Civil Edward Franklin Medina Flores (fojas 30); **7)** plano de ubicación y localización lamina U-01 respecto de "el lote 01" emitido en julio de 2014 por Ingeniero Civil Edward Franklin Medina Flores (fojas 31); **8)** plano de ubicación y localización lamina U-02 respecto de "el lote 02" emitido en julio de 2014 por Ingeniero Civil Edward Franklin Medina Flores (fojas 31); **8)** memoria descriptiva respecto de "el lote 01" emitido por Ingeniero Civil Edward Franklin Medina Flores (fojas 33); **9)** memoria descriptiva respecto de "el lote 02" emitido por Ingeniero Civil Edward Franklin Medina Flores (fojas 36); **10)** copia simple de vigencia de poder del presidente de consejo directivo de "la Asociación" emitido el 30 de marzo de 2015 por la Oficina Registral de Chimbote - Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 40); **11)** copia simple del documento nacional de identidad de Jose Isidro Cardenas Espejo (fojas 46); **12)** certificado de zonificación y vías N° 032-2014-DPU-SGPUyE-GDU-MPS respecto de "el lote 01" emitido el 20 de mayo de 2014 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 47); **13)** certificado de zonificación y vías N° 035-2014-DPU-SGPUyE-GDU-MPS respecto de "el lote 02" emitido el 27 de mayo de 2014 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 49); **14)** copia certificada de una ocurrencia policial del 6 de septiembre de 2010 emitida el 13 de mayo de 2015 por la Comisaria Sectorial de Buenos Aires del Distrito de Chimbote (fojas 54); **15)** copia autenticada del oficio múltiple 2009-MDNCH-GSC/SGC emitido el 25 de noviembre de 2009 por la Subgerencia de Comercialización de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 58); **16)** copia autenticada de la Resolución Gerencial N° 0519-2011-GO-MPS emitida el 24 de agosto de 2011 por la Gerencia de Obras de la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 76); **17)** copia autenticada de la Resolución de Alcaldía N° 1455 emitida el 14 de noviembre de 2011 por la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 77); **18)** copia legalizada de 14 de recibos de agua respecto de "el predio" emitidos desde septiembre de 2009 hasta noviembre de 2010 (fojas 81); **19)** copia legalizada del testimonio de la escritura pública de la constitución de "la Asociación" emitida el 21 de junio de 2010 ante el Notario Gustavo Adolfo Magan Mareovich (fojas 109); y; **20)** copia autenticada del estado de cuenta emitido el 26 de diciembre de 2014 por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado del Santa, Casma y Seda Chimbote (fojas 141).

4. Que, mediante escrito presentado el 9 de julio de 2015 (S.I. N° 15803-2015), "la Asociación", presenta nuevos medios probatorios (fojas 144). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación (fojas 144): **1)** copia legalizada del libro de padrón de asociados (fojas 145); **2)** copia legalizada del acta de asamblea general extraordinaria N° 20 de "la Asociación" del 12 de febrero de 2012 (fojas 196); y; **3)** copia legalizada del acta de asamblea general extraordinaria N° 52 de "la Asociación" del 28 de junio de 2015 (fojas 200).



RESOLUCIÓN N° 468-2016/SBN-DGPE-SDDI

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. Que, el artículo 43° de “el Reglamento” concordado con la Segunda Disposición Complementaria de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, señala que procede la venta de un bien de dominio público, por haber sido declarado como tal, previa desafectación administrativa del mismo. La desafectación de un bien de dominio público al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso o público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

7. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”

8. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/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 quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

9. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

10. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a **trámite de venta directa** de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.

11. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez del acto

administrativo, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

12. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN", "TUPA" y otras normas que regulan el procedimiento de adjudicación en venta directa de predios de dominio privado estatal.

13. Que, como parte de la calificación técnica se elaboró el Informe de Brigada N° 1013-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2015 (fojas 204), según el cual, concluye respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 "Los predios" materia de solicitud según la BASE UNICA SBN (base gráfica) se verificó lo siguiente:

- El predio denominado Lote N° 1 con un área de 581.7513 m2, correspondiente a la Manzana "C", se encuentra superpuesto gráfica y totalmente dentro de la propiedad matriz inscrita en la Partida P09010035 del Registro de Predios de Ancash (Oficina Registral Chimbote) a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, dicha partida registral corresponde al Registro SINABIP 1544- ANCASH, CUS 2107, el uso es de local comunal.
- El predio denominado Lote N° 2 con un área de 552.0845 m2, correspondiente a la Manzana "C", se encuentra superpuesto gráfica y totalmente dentro de la propiedad matriz inscrita en la Partida P09010036 del Registro de Predios de Ancash (Oficina Registral Chimbote) a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, dicha partida registral corresponde al Registro SINABIP 1531 - ANCASH, CUS 2094, el uso es de local comunal.

"(...)"

14. Que, en atención al informe de brigada expuesto en el décimo tercer considerando de la presente resolución, mediante Oficio N° 1570-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2015 (fojas 207), se requirió a "la Asociación" lo siguiente:

"(...)

Del escrito presentado enmarca su solicitud en la causal c) del artículo 77° del "Reglamento", para lo cual remite la copia certificada de la Constatación Policial del 6 de setiembre de 2010, emitido por la Comisaria Sectorial Buenos Aires de Nuevo Chimbote; sin embargo, tomando en cuenta la causal invocada con la finalidad de evaluar correctamente su solicitud deberá remitir documentación adicional **desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo tomar en cuenta que los documentos que acrediten la posesión deben guardar correspondencia indubitante con el predio materia de solicitud de compraventa** (numerales 6.2) y 6.5) del artículo VI) de la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula el procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, aprobado por Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de setiembre de 2014):

- i) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- ii) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
- iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se



RESOLUCIÓN N° 468-2016/SBN-DGPE-SDDI

encuentra el predio.

v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
(...)"

15. Que, corresponde precisar que el oficio detallado en el considerando que antecede fue notificado a Jose Isidro Cardenas Espejo quien declaro ser el encargado y se identificó con DNI N° 32979028 el 20 de agosto de 2015, de conformidad con el numeral 21.3 del artículo 21° de la ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹ (fojas 207), motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 11 de septiembre de 2015.

16. Que, "la Asociación" mediante escrito presentado el 10 de septiembre de 2015 (S.I. N° 21157-2015) pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección (fojas 210). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: 1) copia legalizada del oficio múltiple N° 31-2010-DICSCAMEC-OFIG/DESC-CH emitido el 25 de agosto de 2010 por la Dirección de Control de Servicios de Seguridad Control de Armas, Munición y Explosivos de Uso Civil (fojas 212); y, 2) copia legalizada del oficio múltiple N° 357-2010-DICSCAMEC-OFIG/DESC-CH emitido el 24 de noviembre de 2010 por la Dirección de Control de Servicios de Seguridad Control de Armas, Munición y Explosivos de Uso Civil (fojas 214).

17. Que, en virtud del memorando N° 3690-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2015 mediante el cual se reasignaron, entre otros, el presente expediente, se procedió a realizar una nueva calificación técnica mediante el Informe de Brigada N° 617-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2016 (fojas 251), según el cual, concluye respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 De la evaluación técnica efectuada en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); **se determinó que "los predios" (Lote 01 y 02) están representados por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN**, en tanto que se superponen gráficamente de la siguiente manera:

4.1.1 **Lote 01: Área: 581,75 m²**

• Totalmente (100 %) con el predio inscrito a favor del **Estado**, representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN en la partida N° P09010035** del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ancash, en mérito a la Resolución N° 060-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 31.05.2013, signado con SINABIP N° 1544 del Libro de Ancash y el Registro **CUS N° 2107**, con Uso: (**LOCAL COMUNAL**), con un área inscrita de 581,75 m². Cabe indicar que visto el Asiento 00006 de esta partida se realizó la cancelación de la afectación en uso que fuera otorgado al A.H. **Habilitación Urbana Progresiva San Felipe** para que lo

¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

"21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.

destine al Local Comunal, mas no el uso del predio inscrito en la presente partida de Local Comunal y que realizado la consulta pertinente de esta partida no se ha efectuado ningún acto registral posterior a dicho asiento.

4.1.2 Lote 02: Área: 552,08 m²

• Totalmente (100 %) con el predio inscrito a favor del **Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estales-SBN en la partida N° P09010036** del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ancash, en mérito a la Resolución N° 061-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 31.05.2013, signado con SINABIP N° 1531 del Libro de Ancash y el Registro **CUS N° 2094**, con Uso: (**LOCAL COMUNAL**), con un área inscrita de 552,08 m². Cabe indicar que visto el Asiento 00005 de esta partida se realizó la cancelación de la afectación en uso que fuera otorgado al A.H. Habilitación Urbana Progresiva San Felipe para que lo destine al Local Comunal, mas no el uso del predio inscrito en la presente partida de Local Comunal y que realizado la consulta pertinente de esta partida no se ha efectuado ningún acto registral posterior a dicho asiento.

(...)

4.7 Revisado la Ficha Técnica N° 0039-2012 y N° 038-2012/SBN-DGPE-SDS expedido por la Subdirección de Supervisión –SDS, como producto de la inspección realizada el **19.01.2012**, de “los predios” (Lote 01 y 02) el cual señala que ... **“durante la inspección se constata que físicamente el Lote 01 y 02 están acumulados físicamente y viene siendo ocupado por el “Mercado Popular San Felipe” puestos precarios de madera con techo de esteras y calamina piso es de tierra compacta y el estado de conservación malo...”**, se advierte que en dicha inspección no se menciona la ocupación de “los predios” por parte de la Asociación de Comerciantes San Felipe quien es “la Asociación”.

(...)

18. Que, de acuerdo al informe de brigada, detallado en el considerando que antecede, se advierte discrepancias entre lo señalado por “la Asociación” y la documentación emitida por la Subdirección de Supervisión – SDS de esta Superintendencia, por lo que previamente a realizar la calificación formal de los documentos presentados por “la Asociación”, se procederá a calificar lo señalado en las fichas técnicas N° 0038-2012 y N° 039-2012/SBN-DGPE-SDS expedidas por la SDS, como producto de la inspección realizada el 19 de enero 2012 respecto de “el lote 01” y “el lote 02”, para lo cual se tiene lo siguiente:

19.1 Lo dispuesto por los artículos 45° y 46° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Supervisión es el órgano competente para programar, ejecutar los procesos de supervisión sobre los bienes muebles e inmuebles estatales y de los actos que recaen sobre estos, así como respecto del cumplimiento del debido procedimiento que ejecuten las Entidades para la adecuada administración de dichos bienes de acuerdo a la normatividad vigente.

19.2 En mérito de la normativa señalada en el punto anterior, la Subdirección de Supervisión – SDS de esta Superintendencia, en virtud de la Solicitud de Ingreso N° 20866-2011, realizó la inspección sobre “el lote 01” y “el lote 02”, el 19 de enero de 2012, para lo cual se ha emitido lo siguiente:

- Ficha Técnica N° 0038-2012/SBN-DGPE-SDS del 27 de enero de 2012 (fojas 264), mediante la cual se inspecciona “el lote 01” y observa, entre otras cosas: “...2. Durante la inspección se constata físicamente el lote 1 y 2 están acumulados, y viene siendo ocupado por el “Mercado Popular San Felipe” puestos precarios de madera con techo de esteras y calamina, piso e de tierra compacta y el estado de conservación es malo...”.
- Ficha Técnica N° 0039-2012/SBN-DGPE-SDS del 27 de enero de 2012 (fojas 265), mediante la cual se inspecciona “el lote 02” y observa, entre otras cosas: “...2. Durante la inspección se constata físicamente el lote 1 y 2 están acumulados, y viene siendo ocupado por el “Mercado Popular San Felipe” puestos



RESOLUCIÓN N° 468-2016/SBN-DGPE-SDDI

precarios de madera con techo de esteras y calamina, piso e de tierra compacta y el estado de conservación es malo...



19.3 Teniendo en cuenta lo señalado a través de las fichas técnicas, para esta Superintendencia se ha acreditado a través de las citadas inspecciones que al 19 de enero de 2012 “la Asociación” **no detentaba la posesión sobre “el predio”**, dado que la posesión la ejercía la asociación opositora denominada “Mercado Popular San Felipe”, de lo que se infiere que no existe una posesión continua de “el predio” y por la cual no se verifica el requisito de posesión sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, hecho relevante para la calificación positiva de su solicitud.

19. Que, en virtud del artículo 896° del Código Civil peruano la posesión es definida como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Ahora bien, en cuanto a las características de la posesión como *factum*, la doctrina actual es constante en señalar que se trata de un control autónomo (con independencia) de un sujeto sobre un bien, no estando sometido a instrucciones de otro. Asimismo, el poseedor debe contar con la posibilidad de acceder en cualquier momento al bien a través de un acto voluntario, y debe estar en la capacidad de excluir a los extraños del control que ejerce sobre el bien. Por ello, se trata de una situación cierta, visible y comprobable de forma inmediata.



20. Que, teniendo en cuenta que “la Asociación” ha invocado en su escrito el literal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, como sustento de su solicitud de compraventa directa de “el predio”, y que este señala que solo podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, cuando se pueda determinar la posesión consolidada, y se encuentre el área delimitada en su totalidad, con obras civiles que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente, y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

21. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando que antecede, la hipótesis prevista en el literal c) del artículo 77 de “el Reglamento” constituye un supuesto excepcional para aprobar la compraventa directa de un predio estatal. En este marco, se ha previsto que la posesión es un elemento esencial y esta a su vez debe estar delimitada en la totalidad del predio solicitado con obra civil.

22. Que, en lo que respecta a la documentación presentada por “la Asociación”, es de señalar que en el procedimiento de compraventa directa de predios estatales de libre disponibilidad, la antigüedad de la posesión sobre “el predio” los solicitantes deben de acreditarla en un primer momento de manera documental, y esta Subdirección debe de contrastarla, en lo que fuera posible, con la documentación que pueda contar esta Superintendencia, a fin de que pueda brindar la facilidad de corroborar o desvirtuar lo



solicitado. Por lo tanto teniendo en cuenta la inspección realizada por la SDS respecto de “el lote 01” y “el lote 02” formalizadas en las fichas técnicas N° 0038-2012/SBN-DGPE-SDS y N° 0039-2012/SBN-DGPE-SDS del 27 de enero de 2012, respectivamente, nos permite desvirtuar lo aducido por “la Asociación” a través de los documentos probatorios de posesión presentados, debido a que la inspección, se encuentra en un rango superior respecto a la documentación que puedan presentar los administrados; ello es así, debido a la alta calidad probatoria que posee la inspección de campo en razón a su dimensión empírica, física, ya que es realizada por los propios funcionarios de esta Superintendencia

23. En este orden de ideas, queda claro que, los documentos detallados en el tercer, cuarto y décimo sexto considerando de la presente Resolución, que para “la Asociación” acreditarían la antigüedad de su posesión, no enervan lo constatado mediante la inspección en “el predio”, esto es, que al 19 de enero de 2012 “la Asociación” **no detentaba la posesión sobre “el predio”**, razón por la cual no se verifica el requisito de posesión sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que no se cumple con la causal de compraventa directa contenida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

24. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “la Asociación” no tiene posesión “el predio”, desde antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que no se cumple con la posesión requerida para el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de desafectación administrativa y posterior venta directa y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

25. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, y los Informes Técnicos Legales N° 533-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI. ambos del primero de agosto de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de desafectación administrativa y posterior venta directa presentada por el **ASOCIACION DE COMERCIANTES DEL MERCADO DE SAN FELIPE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

Artículo 3°.- **DISPONER** el archivo definitivo del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de desafectación administrativa y posterior venta directa una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI N° 5.2.1.8




ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES