



**RESOLUCIÓN N° 0867-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de diciembre del 2020

**VISTO:**

El expediente N° 629-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE “LOS CLAVELES”**, representada por su presidente **SEGUNDO EUGENIO MERLO CHICCHON**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 847,50 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lt. 7, Mz. I, Etapa Primera, Grupo 3 del P.J. Cruz de Motupe, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

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

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

3.- Que, mediante escrito presentado el 16 de enero de 2020 (S.I. N° 01244-2020) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE “LOS CLAVELES”**, representada por su presidente **SEGUNDO EUGENIO MERLO CHICCHON** (en adelante “la Asociación”), peticona la venta directa de “el predio”, sin precisar la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del acta de asamblea de julio de 2009 (fojas 15-35); **b)** copia de las constancias suscritas por el secretario general del Asentamiento Humano Cruz de Motupe, en diciembre de 2009 y julio de 2013 (fojas 36-41); **c)** copia del contrato de operaciones y servicios bancarios (fojas 42,47,49,51,); **d)** declaración jurada de mayo de 2019 (fojas 55-59); **e)** copia del escrito del 17 de junio de 2011(SI N° 10353-2017) fojas 61-63); **f)** copia de la SI N° 11302-2019 (fojas 64-75); **g)** solicitud de inspección ocular de octubre de 2011(folios 78-81,83,86); **h)** copia de denuncia policial del 08 de diciembre de 2011(fojas 88); **i)** copia de recibos de pago

efectuados antes las empresas EDELNOR, ENEL y CÁLIDA, en diciembre de 2012, setiembre de 2019, enero de 2020 y diciembre de 2019 (fojas 89,90, 91, 128, 130 y 132), **j**) acta de nacimiento (fojas 92 y 93); **k**) copia del testimonio de constitución de “la Asociación” (fojas 94-115 y 124-126), **l**) copia de la partida registral N° 12729506 (fojas 116-123); **m**) copia de plano de trazado y lotización L-01 (fojas 134); y, **n**) título de afectación en uso, emitido por COFOPRI (fojas 140).

4.- Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

5.- Que, 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.

6.- Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” y el numeral 151.1) del artículo 151° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la LPAG”).

7.- Que, en tal sentido como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si éste es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8.- Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N°0865-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2020 (fojas 143-148), que concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes del Estado – SBN, en la partida registral N.° P02017223 del ex registro predial urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 141), con CUS N.° 56938.
- ii. Constituye un lote de equipamiento urbano que fue otorgado por COFOPRI a favor del Pueblo Joven Cruz de Motupe Etapa Primera Grupo 3, con la finalidad de que sea destinado a Local Comunal, bien de dominio público.
- iii. En mérito a la Resolución N° 738-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de agosto de 2019 se ha extinguido la afectación en uso, según el Asiento N° 00003 (fojas 149).
- iv. Revisada las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el 2009 se verificó ocupación en un 80%; en el 2010 dicha ocupación se redujo a 23.66%; advirtiéndose en

el 2012 un incremento de la ocupación en un 50%; y, para el 2019 se visualiza totalmente ocupado, observándose una lotización y en cuyo interior se advierten construcciones destinadas a vivienda.

- v. Según la Ficha Técnica N°0289-2019/SBN-DGPE-SDS del 22 de marzo de 2019, se encuentra ocupado en su totalidad por 7 familias que lo han subdividido 7 sub-lotes, encontrándose edificaciones de diversos materiales tales como material noble, madera y calamina.
- vi. Según el Plano de Zonificación de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho aprobado por la Ordenanza N.° 1081-MML del 04 de octubre de 2007, actualizada por la Ordenanza N.° 2000 del 13 de octubre de 2016, recae en zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), compatible con el uso de vivienda.

9.- Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que si bien se ha realizado la extinción de la afectación en uso de “el predio”, aún constituye un bien de dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>[1]</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>[2]</sup>, salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público; de conformidad con lo previsto en el artículo 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, según el cual establece que **debe declararse la improcedencia de una solicitud de venta directa de un predio de dominio público, salvo que dicho inmueble hubiera perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo constar tal situación en el informe.** En este caso, la desafectación administrativa<sup>[3]</sup> deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 6.6. (el resaltado y subrayado es nuestro).

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

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

- i. Para la causal c): **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” y **d)** uso compatible con la zonificación vigente;
- ii. Para la causal d): **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

12.- Que, en dicho contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la Asociación” a través del Oficio N° 02947-2020/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2020 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 149-152), requiriéndole lo siguiente: **i)** precisar si su pedido se enmarca en la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, dado que alegan ejercer posesión sobre “el predio”; y, **ii)** presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud, esto es, literal c)<sup>[6]</sup> o d)<sup>[7]</sup> del artículo 77 de “el Reglamento”, debiendo además dicha documentación estar vinculados a “el predio”, en atención a lo dispuesto en el literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el literal k) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN. Para ello, se le otorgó a “la Asociación” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el oficio 1”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de

declararse inadmisibles sus solicitudes y disponerse el archivo correspondiente.

13.- Que, es conveniente precisar que “el Oficio 1” fue notificado a “la Asociación” en la dirección señalada en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución (fojas 01), siendo devuelto por faltar datos para la entrega, conforme consta en el acta de notificación de la empresa Olva Courier (fojas 152). En dicho contexto, a través del Oficio 03221-2020/SBNS-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio 2”), se procedió a notificar a “la Asociación” el contenido de “el Oficio 1”, a la dirección consignada en el DNI del representante de “la Asociación” (Lt. 7 Mz I Pueblo Joven Cruz de Motupe, Primera etapa Grupo 3 – San Juan de Lurigancho), siendo recibido el 13 de noviembre de 2020 por Jorge Merlo Chicchón quien se identificó como hermano de éste, conforme consta del cargo del referido oficio (fojas 153). En ese sentido, se le tiene por bien notificada de conformidad con el numeral 21.3[8] del artículo 21° del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Por tanto, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 2”, para que subsane las observaciones advertidas, **venció el 7 de diciembre de 2020.**

14.- Que, mediante escrito presentado el 4 de diciembre de 2020 (S.I. N° 21683-2020) (fojas 153), es decir, dentro del plazo otorgado, “la Asociación” presenta los documentos siguientes: i) copia de la solicitud de certificado de zonificación y vías presentada ante la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 166); ii) copia de la solicitud de visación de planos para la obtención de servicios básicos presentada ante la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 168), iii) copia de planos para la obtención de servicios básicos, suscritos por el Ingeniero Rosendo del Carmen Vásquez en noviembre de 2020 (fojas 169-171); iv) copia de memoria descriptiva suscrita por el Ingeniero Rosendo del Carmen Vásquez en noviembre de 2020 (fojas 172); v) copia certificada del registro de padrón de socios de “la Asociación” (fojas 173-184); vi) copia certificada del acta de asamblea general de “la Asociación” de noviembre de 2020 (fojas 186-189); vii) copias certificadas de las cartas poderes suscritas por los socios de “la Asociación” en noviembre de 2020 (fojas 190-193), viii) copia certificada del acta de asamblea de emergencia de julio de 2009 (fojas 194-213), ix) copia del escrito presentado ante la SBN el 17 de junio de 2011 (SI N° 10353-2011) (fojas 214-215); x) copia literal de la partida registral N° P02017223 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 217-218); xi) copias certificadas de las constancias suscritas por el secretario general de “la Asociación” en diciembre de 2009 y julio de 2013, (fojas 219-228); xii) copia certificada de constancia policial de diciembre de 2011 (fojas 221 y fojas 243); xiii) copia certificada del contrato de operaciones y servicios bancarios (fojas 229-236), xiv) copia certificada de la solicitud de inspección ocular de octubre de 2011 (fojas 237-243); xv) copia certificada del recibo de pago de edelnor de febrero y diciembre de 2012 (fojas 244-246); xvi) copia certificada del recibo de pago de Enel (fojas 247); xvii) copia certificada del acta de nacimiento (fojas 248-251); xviii) copia certificada de la partida registral N° 12729506 en el registro de personas jurídicas (fojas 252-257); xix) copia certificada de la solicitud de inspección ocular del 09 de noviembre de 2011 (fojas 259-261); xx) copia certificada de recibo de pago emitido por cálida, en noviembre de 2020 (fojas 262-267); xxi) copia certificada de acta de inspección N° 145-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22.03.2019 (268); xxii) plano de ubicación L-01 (fojas 269); xxiii) copia de la boleta de venta N° 0028552 (fojas 270-272) emitida por Tiendas EFE. S.A; xxiv) declaración jurada de mayo de 2019 (fojas 281-285); xxv) copia de la Resolución N° 1332-2019/ SBN-DGPE-SDAPE, emitida por esta Superintendencia en noviembre de 2019 (fojas 287-295); y, xxvi) copia de solicitud de registro de predio presentado ante la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 3 de diciembre de 2020 (fojas 296).

15.- Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si con la documentación adjunta al escrito presentado el 4 de diciembre de 2020 (S.I. N°21683-2020) (fojas 153), “la Asociación” cumple con subsanar las observaciones efectuadas con “el Oficio 2”, conforme se detalla a continuación:

### **Respecto a precisar la causal de venta directa en la que sustenta su requerimiento**

Del contenido del escrito presentado por “la Asociación” se advierte que ésta ha señalado que sustenta su pedido de venta directa en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Por lo

expuesto, se concluye que “la Asociación” ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

### **Respecto a presentar documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud**

“La Asociación” ampara su solicitud en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento, por lo que corresponde determinar si ejerce posesión consolidada sobre “el predio”, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, compatibles con la zonificación vigente; y, que acrediten indubitablemente que vienen ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el literal j) del numeral 6.2).

En ese sentido corresponde señalar que si bien es cierto “la Asociación” no ha presentado certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente, también es cierto que en el literal vi) del octavo considerando de la presente Resolución se determinó que “el predio” recae sobre zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), compatible con el uso de vivienda, razón por la que la presentación del referido documento no resulta indispensable.

De otro lado, respecto a la presentación de documentos que acrediten que “la Asociación” ejerce posesión consolidada sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el literal j) del numeral 6.2), corresponde señalar lo siguiente:

- Las constancias de posesión suscritas por el secretario General del Asentamiento Humano Cruz de Motupe, en diciembre de 2009 y julio de 2013, son documentos privados, por lo que no constituyen documentos idóneos para acreditar la antigüedad de la posesión sobre “el predio”, en la medida que no cumplen con la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.
- Las constancias policiales emitidas en diciembre de 2011 y noviembre de 2020 por la Comisaría PNP “Mariscal Cáceres, si bien es cierto son documentos emitidos por una autoridad pública, también es cierto que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resultan ser documentos idóneos que acrediten la antigüedad de la posesión sobre “el predio”.
- El contrato de operaciones y servicios bancarios es un documento privado, por lo que no constituye un documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión sobre “el predio”, en la medida que no cumplen con la formalidad requerida por el literal j.5 del numeral 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN.
- La solicitud de inspección ocular de octubre de 2011, sólo acredita un requerimiento formulado por el representante de “la Asociación” ante la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, por lo que no resultan ser un documento idóneo que acredite la antigüedad de la posesión de “el predio”.
- Los recibos de pago emitidos por EDELNOR, ENEL y CÁLIDA en junio de 2012, enero de 2013, octubre de 2020 y noviembre de 2020, son documentos privados que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 por lo que no resultan ser documentos idóneos que acrediten la antigüedad de la posesión de “el predio”.
- Las actas de nacimiento emitidas en diciembre de 2011 y octubre de 2014 constituyen documentos emitidos por funcionario público, sin embargo, no resultan ser documentos idóneos que acrediten la antigüedad de la posesión de “el predio”.
- La copia de la partida registral N° P02017223 del Registro de Predios y la partida registral N° 12729506 en el registro de personas jurídicas, no son medios probatorios que acrediten la antigüedad de la posesión de “el predio”.
- La copia de la Resolución N° 1332-2019/SBN-DGPE-SDAPE emitida en noviembre de 2019 por la Subdirección de Administración Estatal –SDAPE sólo constituye un pronunciamiento de la citada Subdirección en la que se dispone la inscripción y extinción de la afectación en uso de “el predio”, por lo que no resulta ser un documento idóneo que acredite la antigüedad de la posesión.
- El plano de trazado de lotización suscrito en noviembre de 2020, es un documento privado que ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no resulta ser un

documento idóneo que acredite la antigüedad de la posesión sobre “el predio”.

Por lo expuesto, se concluye que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

16.- Que, es conveniente precisar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar una de las dos observaciones contenidas en “el Oficio 2”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 972-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0984-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE “LOS CLAVELES”**, representada por su presidente **SEGUNDO EUGENIO MERLO CHICCHON** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

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

#### **Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 20.1.1.8.

#### **FIRMADO POR:**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

#### **VISADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

### [1] Artículo 73.-

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

[2] a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

### [3] Artículo 43.- De la desafectación

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

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

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

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

### Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

[4] c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[5] d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

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

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores".

[7] K. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente".

[8] En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.