

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0435-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de agosto del 2020

### **VISTO:**

El expediente N° 1193-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO SAN ISIDRO** debidamente representado por su presidente **MARIANO CARMELO MAMANI CUTIPA**, mediante la cual peticionan la desafectación administrativa para la **VENTA DIRECTA** de un predio de 5 780,90 m<sup>2</sup>, ubicado en el AA.HH. San Isidro, Mz. 39, Lote 1, en el distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica; 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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 22 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37725-2019) la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO SAN ISIDRO** debidamente representada por su presidente **MARIANO CARMELO MAMANI CUTIPA** (en adelante “la Asociación”), peticiona la desafectación administrativa para la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de documento nacional de identidad de su representante (fojas 2); **b)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Cesar Fuentes Uribe en noviembre de 2019 (fojas 3); **c)** plano de ubicación y localización suscrito por el arquitecto Cesar Fuentes Uribe en setiembre de 2017 (Lámina U-01) (fojas 4); **d)** plano perimétrico suscrito por el arquitecto Cesar Fuentes Uribe en setiembre de 2017 (Lámina U-01) (fojas 5); **d)** copia legalizada de la partida registral N° 11011128 del Registro de personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chincha (fojas 6 al 13); **e)** copia legalizada de la partida registral N° P07039363 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 14); **f)** copia legalizada de la Resolución N° 1005-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019 emitida por la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (fojas 20); **g)** Acuerdo de Concejo N° 17-2011-MPCH del 4 de marzo de 2011 emitido por el Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Chincha (fojas 22); **h)** Resolución N° 1013-2006-MPCP emitido por la Municipalidad Provincial de Chincha el 20 de octubre de 2006 (fojas 23).

4. Que, mediante escrito presentado el 5 de febrero de 2020 (S.I. N° 02964-2020) (fojas 27), “la Asociación” adjunto el certificado de vigencia del registro de personas jurídicas emitido por la Oficina Registral de Chincha (fojas 28 al 30).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del 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”); en tal sentido, 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”.

6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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.

7. Que, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).*

8. 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, 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”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 023-2020/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2020 (foja 24), el cual concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en la partida registral N° P07039363 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 19687;
- ii. Fue objeto del procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI que concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo, para el desarrollo específico de sus funciones, que se extinguió en virtud de la Resolución N° 1005-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019, según consta en el Asiento 00006 de la referida registral N° P07039363.
- iii. Se encuentra definido como equipamiento urbano destinado a Parque – Jardín, según el Plano de Trazado y Lotización N° 0090-COFOPRI-2000-ICA del 04/2000, del Asentamiento Humano de San Isidro.
- iv. Se encuentra ubicado en ámbito urbano, en la condición de ocupado por la Asociación de comerciantes San Isidro funcionando un mercado, cuya antigüedad es anterior al 2007, según visualización de imágenes satelitales del periodo 2007 – 2019 e inspección técnica del 24 de octubre de 2018 (Ficha Técnica N° 1448-2018/SBN-DGPE-SDS asociado al CUS N° 19687);
- v. Presenta zonificación RDM - Residencial de Densidad Media en Sector B, la misma que es compatible con el uso que se le viene dando a “el predio”, conforme los usos permitidos que lo define el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chincha.

10. Que, cabe indicar que si bien se extinguió la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo, “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (área destinada a parque-jardín), de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú , concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento” , y el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; motivo por el cual, para continuar con el procedimiento de venta directa, resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado, debiendo para ello “la asociación” acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo VI de la “Directiva N° 006-2014/SBN”<sup>[1]</sup>.

11. Que, en dicho contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la Asociación”, con los cuales pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, advirtiéndose que: **i)** el acuerdo de concejo N° 17-2011-MPCH emitido por la Municipalidad Provincial de Chincha el 4 de marzo de 2011 ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que no es un documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”; y, **ii)** la Resolución N° 1013-2006-MPCH emitida por la Municipalidad Provincial de Chincha el 20 de octubre de 2006, sólo acredita que se gestionó ante la referida comuna la desafectación y el cambio de uso de “el predio”; por lo que, si bien ha sido emitida con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, no es un documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 368-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 31), requirió a “la Asociación” presente nueva documentación que acredite la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele 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”, para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

13. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 7 de febrero de 2020 (fojas 31), en la dirección señalada por “la Asociación” en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución; razón por la cual se encuentra debidamente notificada de acuerdo al numeral 21.3 del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 2 de marzo de 2020**.

14. Que, la “Asociación” mediante escrito presentado el 14 de febrero de 2020 (S.I. N° 03712-2020) (foja 34), antes del vencimiento del plazo otorgado, solicitó una ampliación de plazo con la finalidad de obtener la documentación requerida; por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3 de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, esta Subdirección mediante Oficio N° 551-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2020, notificado el 21 de febrero 2020 (fojas 35), le otorgó una prórroga de 15 días hábiles adicionales más el término de la distancia de un (1) día hábil al plazo indicado en “el Oficio”, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido **venció el 12 de junio de 2020** [2].

15. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO 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”*.

16. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la asociación” mediante escrito s/n ingresado el 16 julio de 2020 (S.I. N° 10052-2020) (fojas 37), pretende subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”; sin embargo, éste fue presentado fuera del plazo otorgado; razón por la cual, no corresponde que esta Subdirección evalúe los documentos anexados al escrito presentado, debiéndose hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. 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 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 536-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 505-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2020.

## SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO SAN ISIDRO** debidamente representada por su presidente **MARIANO CARMELO MAMANI CUTIPA**, respecto a la desafectación administrativa para la **VENTA DIRECTA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** - **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda de conformidad con sus atribuciones.

**Artículo 3°.**- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 20.1.1.4.

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

[1] De igual forma, debe declararse la improcedencia, cuando el predio constituya un bien estatal 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 deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere.

[2] En el presente caso, se debe tener en cuenta que mediante Decreto de Urgencia N° 029-2020 se declaró la suspensión por 30 días hábiles, desde el 21 de marzo hasta el 6 de mayo de 2020 del cómputo de plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos y procedimientos de cualquier plazo, suspensión que fue prorrogada hasta el 10 de junio de 2020, en aplicación a lo dispuesto en el Decreto de Urgencia N° 053-2020.