

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 373-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 400-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO SAN FELIPE**, representada por su presidente José Isidro Cárdenas Espejo, mediante la cual solicita la desafectación 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, inscrita a nombre del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° P09010035 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote - Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 2107; y, del área de 552,08 m², inscrita a nombre del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral 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 virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151 (en adelante la “Ley”), su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA (en adelante el “Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, (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 San Felipe”, representada por su presidente José Isidro Cárdenas Espejo, (en adelante “la Asociación”) solicitó 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, adjuntó, 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, asimismo, mediante escrito presentado el 9 de julio de 2015 (S.I. N° 15803-2015), “la Asociación”, presentó nuevos medios probatorios (fojas 144), adjuntando, 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).

5. Que, la venta de los bienes del Estado se encuentra regulada 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; encontrándose previstas las causales de procedencia en el

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 373-2017/SBN-DGPE-SDDI



artículo 77° del citado "Reglamento" y desarrolladas 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 (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 público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.



7. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva" 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.

8. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentran, 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 "la Directiva".

9. Que, 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 el "Reglamento", Texto Único de Procedimientos Administrativos, "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, efectuada la calificación técnica, con el Informe de Brigada N° 1013-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2015 (fojas 204), se concluyó que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, en las Partidas Registrales N° P09010035 y N° P09010036 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote - Zona Registral N° VII - Sede Huaraz. De la revisión de dichas partidas, se aprecia que "el predio" ha sido independizado en mérito a la inscripción del Plano de Trazado y Lotización del Asentamiento Humano Habilidadación Urbana Progresiva San Felipe, en el cual se ha indicado que el uso que le corresponde es el de local comunal; por lo que, de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 2° de la "Ley" y del Informe N°

181-2015/SBN-DNR-SDNC del 22 de octubre de 2015, “el predio” es un bien de dominio público por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado a servicios comunales.

11. Que, siendo que “el predio” es un bien de dominio público, es oportuno acotar que el numeral 6.5 de “la Directiva” dispone que “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 (...). En este caso, la desafectación administrativa deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego”.



12. Que, mediante el Oficio N° 1570-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2015 (fojas 207), se requirió a “la Asociación” que presente documentación adicional que acredite su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, lo que fue atendido con los escritos presentados el 10 de septiembre de 2015 (S.I. N° 21157-2015) y el 09 de marzo de 2016 (fojas 219), con los cuales adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: a) copia legalizada del Oficio Múltiple N° 31-2010-DICSCAMEC-OFIC/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); b) copia legalizada del Oficio Múltiple N° 357-2010-DICSCAMEC-OFIC/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); y, c) Informe N° 104-2010-OF.DESC/DICSCAMEC-CHIMBOTE del 10 de noviembre de 2010 (fojas 215).



13. Que, con Memorando de Brigada N° 689-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2016, la brigada de calificación informó que “la Asociación” ha cumplido con presentar los requisitos formales de la causal invocada, por lo que el 19 de diciembre de 2016, la Brigada Instructora del presente procedimiento administrativo llevó a cabo la inspección de “el predio”, registrada en las Fichas Técnicas N° 0335-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 0336-2016/SBN-DGPE-SDDI, ambas del 30 de diciembre de 2016 (fojas 361 y 362).

14. Que, en dicha inspección se constató que en “el predio” viene funcionando un mercado que cuenta con piso de tierra compacta, cuya infraestructura ha sido principalmente edificada con material precario: esteras, triplay, palos y calaminas. El predio cuenta con energía eléctrica (con cableado expuesto), pero no cuenta con medidor, por lo que se trataría de conexiones ilegales. El servicio de agua potable no cuenta con medidor y solo abastece el baño que funciona dentro del mercado. El mercado que funciona en “el predio” está conformado por aproximadamente 68 puestos, de los cuales algunos se encontraban en posesión de “la Asociación” y otros en posesión de personas que se identificaban como integrantes de la “Asociación Mercado Popular San Felipe”. Asimismo, se aprecia que algunos de los puestos se encontraban cerrados y otros en construcción.



15. Habiéndose efectuado la Inspección Técnica, corresponde llevar a cabo la etapa de calificación sustantiva de la solicitud, conforme se detalla a continuación. En el caso concreto, “la Asociación” sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, según el cual, procede la venta directa:

“(…) 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 indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 373-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 (...)"

16. Que, del artículo glosado en el párrafo precedente, se advierten cuatro requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta en la etapa de calificación sustantiva del procedimiento de venta directa, de no ser así, se declarará improcedente la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: a) posesión del predio solicitado anterior al 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, d) uso compatible con la zonificación vigente.

RESPECTO DE LA POSESIÓN DEL PREDIO SOLICITADO ANTERIOR AL 25 DE NOVIEMBRE DE 2010

Si bien es cierto que con Memorando de Brigada N° 689-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2016, la brigada de calificación informó que "la Asociación" ha cumplido con presentar los requisitos formales de la causal invocada, en la inspección de "el predio", llevada a cabo el 19 de diciembre de 2016, se constató que algunos de los puestos que conforman el mercado se encontraban en posesión de "la Asociación" y otros en posesión de personas que se identificaban como integrantes de la "Asociación Mercado Popular San Felipe", lo que pone en evidencia que, a la fecha de inspección, "el predio" se encontraba en posesión de dos asociaciones distintas.

Teniendo en cuenta lo señalado, para esta Subdirección ha quedado acreditado que "la Asociación" no detentaba la posesión sobre la totalidad de "el predio", máxime si se tiene en cuenta que en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales con el que cuenta la SBN, obran las Fichas N° 0038-2012/SBN-DGPE-SDS y N° 0039-2012/SBN-DGPE-SDS, ambas del 27 de enero de 2012, en las cuales se consigna que a esa fecha la "Asociación Mercado Popular San Felipe" se encontraba en posesión de "el predio"; en consecuencia, "la Asociación" no cumple con el requisito de posesión sobre la totalidad del predio.

RESPECTO DEL ÁREA DELIMITADA EN SU TOTALIDAD CON OBRAS CIVILES



En la inspección efectuada el 19 de diciembre de 2016, la cual ha sido registrada en las Fichas Técnicas N° 0335-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 0336-2016/SBN-DGPE-SDDI, ambas del 30 de diciembre de 2016 (fojas 361 y 362), se constató que “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente al existir distintos puestos que conforman el mercado.



RESPECTO DEL DESTINO DEL PREDIO

En la inspección efectuada el 19 de diciembre de 2016, la cual ha sido registrada en las Fichas Técnicas N° 0335-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 0336-2016/SBN-DGPE-SDDI, ambas del 30 de diciembre de 2016 (fojas 361 y 362), se verificó que “el predio” viene siendo destinado para fines comerciales, por lo que ha quedado acreditado el tercer requisito.

RESPECTO AL USO COMPATIBLE CON LA ZONIFICACIÓN VIGENTE

En el Certificado de Zonificación y Vías N° 032-2014-DPU-SGPUyE-GDU-MPS del 20 de mayo de 2014, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa, se indica que la zonificación que le corresponde a “el predio” es la de Comercio Zonal – CZ, la cual es compatible con el uso de mercado que se le viene dando a “el predio”.



17. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la Asociación” no cumple de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada.

18. Que, siendo que en el presente caso la solicitud de venta directa de “el predio”, formulada por “la Asociación” es improcedente, resulta inoficioso que esta Subdirección se pronuncie sobre la solicitud de desafectación del mismo.

19. Que, por otro lado, mediante escrito presentado el 09 de marzo de 2016 (S.I N° 05336-2016), la Asociación del Mercado Popular San Felipe, representada por Manuel Vera Ruíz, formuló oposición contra la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”; sin embargo, al devenir en improcedente dicha solicitud, resulta inoficioso cualquier pronunciamiento respecto de la oposición formulada.

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar tal decisión a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a las atribuciones establecidas en el artículo 46° de “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; y, los Informes Técnico Legales N° 0458-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 0459-2017/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 13 de mayo de 2017.

SE RESUELVE:

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

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 373-2017/SBN-DGPE-SDDI



Artículo 2°.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la presente resolución, a efectos de que proceda conforme a sus atribuciones.

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.-

MPPF/SAC-JECC
P.O.I. 5.2.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES