



## **RESOLUCIÓN N° 524-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de agosto de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 324-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 17 DE ABRIL LA MOLINA-NUEVO CHIMBOTE**, representada por su presidente **MARY ELENA BRICEÑO FLORES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 699,40 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 1 de la manzana F del Asentamiento Humano La Molina, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, inscrito en un área de mayor extensión a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida electrónica N° P09009742, del Registro Predial de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 2188, 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 (en adelante la Ley), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el Reglamento), así como al 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 un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por 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 la SBN.



3. Que, mediante solicitud presentada el 07 de mayo de 2015 (S.I. N° 10581-2015), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 17 DE ABRIL LA MOLINA-NUEVO CHIMBOTE**, representada por su presidenta Concepción Flor Aguilar de Monzón (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Concepción Flor Aguilar de Monzón (fojas 6); **b)** copia simple de la vigencia de poder de Concepción Flor Aguilar de Monzón como representante de “la administrada” emitido por



el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, el 10 de marzo de 2015; **c)** plano perimétrico (A-01) de “el predio” suscrito por ingeniero civil L. Edmar Vidal Domínguez, en enero de 2015 (fojas 8); **d)** plano perimétrico (P-01) de “el predio” suscrito por ingeniero civil L. Edmar Vidal Domínguez, en abril de 2015 (fojas 9); **e)** plano ubicación-localización (U-01) del Asentamiento Humano La Molina manzana F, lote 1, en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, suscrito por ingeniero civil L. Edmar Vidal Dominguez, en enero de 2015 (fojas 10); **f)** plano de ubicación-localización (U-01) de “el predio” suscrito por ingeniero civil L. Edmar Vidal Dominguez, en enero de 2015 (fojas 11); **g)** memoria descriptiva del lote matriz, área remanente y “el predio” suscrito por ingeniero civil L. Edmar Vidal Domínguez , en enero de 2015 (fojas 12); **h)** copia certificada del acta de asamblea extraordinaria de fecha 3 de diciembre de 2014, (fojas 14); **i)** copia certificada del acta de asamblea extraordinaria de fecha 28 de octubre de 2007, **j)** copia literal de la Partida N° P09009742 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote – Zona Registral VII – Sede Huaraz, emitido por el certificador Carlos Daniel Astorne Guillen (fojas 26); **k)** copia simple del certificado de zonificación y vías N° 033-2014-DPU-SGPUyE-GDU-MPS, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa, el 21 de mayo del 2014 (fojas 34); **l)** oficio N° 0012-2015-MDNCH/GDU/SGPUYC de fecha 27 de febrero del 2015, emitida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 35); **ll)** copia simple del Oficio N° 082-2008-DDU-GO-MPS emitido el 16 de mayo de 2008 por la División de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 39); **m)** copia simple del Oficio N° 010-2008-GO-DDU-MPS emitido el 10 de enero de 2008 por la División de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 40); **n)** copia certificada de la Resolución N° 14, emitida por el Juzgado Penal Transitorio – Nuevo Chimbote de la Corte Superior de Justicia del Santa, 17 de agosto de 2009 (fojas 41); **o)** copia simple del recibo N° 20-1601234-96 emitido el 01 de junio de 2009 por la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado del Santa, Casma y Huarmey S.A. “SEDACHIMBOTE S.A.” (fojas 46); **p)** copia simple de la legalización notarial de apertura de libro de actas de “la administrada, emitido el 20 de junio de 2007 (fojas 47); **q)** copia literal de la Partida N° 11025976 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote – Zona Registral N° VII- Sede Huaraz (fojas 48); **r)** copia certificada de la constancia de posesión de “el predio” a nombre de “la administrada”, emitida por el Secretario General del Asentamiento Humano La Molina – Nuevo Chimbote, el 28 de agosto de 2010 (fojas 53); **s)** copia autenticada de la denuncia N° 1170 emitida por la comisaría Sectorial de Buenos Aires de Chimbote (fojas 55).



4. 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 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, 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”.

6. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N°



## **RESOLUCIÓN N° 524-2016/SBN-DGPE-SDDI**

006-2014/SBN”.



7. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “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 artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

8. 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.



9. 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.

10. 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 de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. 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 este 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”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



12. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 811-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 21 de mayo de 2015 (fojas 77), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 699.40 m2, se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida N° P09009742 (en área de mayor extensión) del Registro de predios de Ancash (Oficina Registral Chimbote) con Registro SINABIP N° 1625 con CUS: 2188 del libro de Ancash, a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el uso es de servicios comunales.

(…)”.

13. Que, adicionalmente se emitió el Informe de Brigada N° 1668-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 15 de diciembre de 2015 (fojas 82), el cual concluye respecto de “el

predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 El predio materia de solicitud con un área de 699.40 m<sup>2</sup>, se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida N° P09009742 (en área de mayor extensión) del Registro de predios de Ancash (Oficina Registral Chimbote) con Registro SINABIP N° 1625 con CUS: 2188 del libro de Ancash, a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el uso es de servicios comunales.

4.2 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose al predio gráficamente de la siguiente manera:

- En la Partida N° P09009742, el predio de 962.00 m<sup>2</sup> constituido por el Lote 01 de la Manzana F del Asentamiento Humano La Molina, distrito de Nueva Chimbote, Provincia de Santa, Departamento de Ancash, se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.
- Mediante Título de Afectación en Uso S/N de fecha 16 de Setiembre de 1999, COFOPRI afecto en uso el predio sub materia, a favor del Asentamiento Humano La Molina, para que sea destinado a Uso Comunal.
- El Reglamento de la Ley N°28687 señala que la Superintendencia de Bienes Nacionales podrá disponer la inscripción de dominio a favor del Estado; representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiera afectado en uso.
- Realizado la inspección técnica con fecha 10 de Diciembre del 2009 (Plano N° 1791-2009/SBN-GO-JAR); se observa que parte del predio; 699.40 m<sup>2</sup> no se ha destinado a la finalidad para el cual fue afectado; dado que sobre el existe un área desocupada (304.20 m<sup>2</sup>) y un mercado de (395.20 m<sup>2</sup>).
- Por el cual; mediante Resolución N° 069-2010/SBN-GO-JAR de fecha 29 de Marzo 2010, se declara la extinción parcial de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, del predio de 699.40 m<sup>2</sup>, que forma parte del área de mayor extensión de 962.00 m<sup>2</sup> que corresponde al Local Comunal.

“(…)

14. Que, en ese sentido, como parte de la ampliación de la evaluación técnica se emitió el Informe de Brigada N° 432-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 5 de abril de 2016 (fojas 84), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)

4.1 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se superpone de la siguiente manera:

Totalmente con el predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Estatales-SBN en la Partida Registral N° P09009742, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huaraz con Registro SINABIP N° 1625 del Libro de Ancash y el Registro CUS N° 2188 con un área de 699,40 m<sup>2</sup>, con Uso: (SERVICIOS COMUNALES). Cabe indicar que “el predio”, representa el 72.70 % del área total inscrita.

4.2 Se revisó el asiento 00006 de la Partida N° P09009742, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huaraz donde se realizó la extinción parcial de la afectación en uso que corre inscrita en el asiento 00003 de esta partida por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, en mérito a la Resolución N° 069-2010/SBN-DGPE-SDAPE del 29.03.2010.

4.3 Se procedió a consultar en la Base Gráfica de “COFOPRI”, que se accede a manera de consulta, se ubicó el Plano de Trazado y Lotización N°0033-COFOPRI-1999-CHIMBOTE, de abril de 1999 del Asentamiento Humano La Molina, visualizándose en el Cuadro General de Distribución de Áreas, que la Mz. F, Lote 01, del cual forma parte “el predio” ha sido aprobado como **Área de Equipamiento Urbano para Servicios Comunales**.

4.6 Del certificado de Zonificación y Vías N°033-2014-DPU-SGPUyE-GDU-MPS; de fecha 21 de mayo de 2014 expedido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote presentado por el administrado; se verifica que “el predio” cuenta con zonificación **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) aprobado de acuerdo plan de desarrollo urbano de la ciudad de Chimbote y nuevo Chimbote 2012-2022 mediante Ordenanza Municipal N°004-2014-MPS del 31-01-2014**. Sin embargo según la documentación presentada, el uso que está siendo destinado actualmente sobre el predio es de mercado; lo cual no es concordante con la zonificación asignada, no obstante se advierte que según Copia Literal P09009742 el predio corresponde a **Área de Equipamiento Urbano para Servicios Comunales** (Local Comunal).

4.7 Asimismo, revisado el Glosario de términos de la COFOPRI, éste define **Equipamiento: Son aquellas áreas asignadas a brindar servicios públicos o recreacionales a la población de una habilitación urbana**, por lo que se desprende que “el predio”, tiene la finalidad de brindar servicios públicos al Asentamiento Humano La Molina, uso que actualmente no se ha cumplido, en tanto que de la inspección realizada el **10.12.2009**, por la Subdirección de Supervisión, señala que el Lote 01 de la Mz. F, lote del cual forma parte “el predio”, se encuentra **desocupado** (304,20 m<sup>2</sup>) y un mercado de (395,20 m<sup>2</sup>).

“(…)



## **RESOLUCIÓN N° 524-2016/SBN-DGPE-SDDI**

15. Que, en tal sentido, del informe descrito en el décimo cuarto considerando de la documentación adjunta por “la administrada” y de los antecedentes registrales de la partida N° P09009742, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **a)** mediante título de afectación en uso S/N de fecha 16 de Setiembre de 1999, COFOPRI afectó en uso la totalidad del lote (962.00 m<sup>2</sup>) a favor del Asentamiento Humano “La Molina”, por un plazo indefinido, para que sea destinado a Uso Comunal; **b)** mediante Resolución N° 069-2010/SBN-GO-JAR del 31 de mayo de 2013, la Jefatura de Adquisiciones y Recuperaciones de la SBN extinguió parcialmente (699.40 m<sup>2</sup>) la afectación en uso de “el predio” por incumplimiento de la finalidad, conservando “el predio” su uso de: servicios comunales (local comunal).



16. Que, mediante Oficio N° 802-2016/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 88), se requirió a “la administrada” que de conformidad con lo señalado en el literal e) del numeral 6.2 de “la Directiva”, deberá presentar el certificado de vigencia de poder del representante legal, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de su notificación, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse del archivo correspondiente.

17. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio I” fue dirigido al domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (fojas 2). No obstante, se puede advertir que fue recibido el 8 de abril de 2016, por Cesar Carbajal Gonzales abogado de “la administrada”. En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, motivo por el cual, el plazo para subsanar las observaciones advertidas **venció el 3 de mayo de 2016**.



18. Que, mediante escrito presentado el 25 de abril de 2016 (S.I. N° 10442-2016) de fojas 89, “la administrada” presenta copia simple del Documento Nacional de Identidad de Briseño Flores Mary Elena y la vigencia de poder de Briseño Flores Mary Elena como representante de “la administrada” emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, el 11 de abril de 2016.

19. Que, respecto al uso asignado al predio como: servicios comunales, es preciso syndicar que el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”, establece que los bienes de dominio público, son 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 (el resaltado es nuestro).

20. Que, mediante Informe N° 181-2015/SBN-DNR-SDNC del 22 de octubre de 2015, la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia ha concluido que “los lotes de equipamiento urbano, destinadas a servicios comunales son considerados de dominio público y sólo opera sobre ellos el otorgamiento de derechos vinculados a la condición de dominio privado, siempre que se efectúe su previa desafectación”.



21. Que, de lo expuesto, se concluye que “el predio” **es un bien de dominio público**, razón por la cual no resulta aplicable ningún acto de disposición, debiéndose declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada” y disponerse el archivo del procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

22. Que, sin perjuicio de lo señalado anteriormente, de la calificación formal de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, se advierte que el uso que “la administrada” le viene dando a “el predio” es de comercio (mercado) el cual no es concordante con el Certificado de Zonificación y Vías N° 033-2014-DPU-SGPUyE-GDU-MPS, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa (Residencial Densidad Media-RDM).

23. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 803-2016/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2016 (en adelante “el Oficio II”) (fojas 87), se requirió a la Municipalidad Provincial del Santa lo siguiente:

“(…)”

*Al respecto, revisada la documentación presentada por “el administrado”, se aprecia que se adjunta el certificado de zonificación y vías N° 033-2014-DPU-SGPUyE-MPS del 21 del 2014 expedida por su comuna, según el cual “el predio” se encuentra calificado como Residencial Densidad Media – RMD.*

*En tal sentido, a efectos de seguir con la evaluación del petitorio de venta directa, solicito se sirva ordenar a quien corresponda, nos informe si la aludida zonificación es compatible con el funcionamiento de un mercado.*

“(…)”

24. Que, mediante Oficio N° 030-2016-SGPU YE-GDU-MPS presentado el 5 de mayo de 2016 (S.I. N° 11754-2016) (fojas 97), la Municipalidad Provincial del Santa informa a esta Subdirección respecto de “el predio”, lo siguiente: **a)** se encuentra dividido en dos sub lotes, uno de ellos es de local comunal que tiene un área de 260.00 m<sup>2</sup> y el otro cumple la función de mercado que tiene un área de 702.00 m<sup>2</sup>; y, **b)** es improcedente otorgar conformidad respecto a la compatibilidad de la zonificación con el funcionamiento de un mercado, toda vez que, conforme el Plan de Desarrollo Urbano en Chimbote y Nuevo Chimbote 2012-2022, califica al lote en mención como Residencial Densidad Baja, no siendo compatible con Centro de Abastos del Mercado.

25. Que, en el caso en concreto, “la administrada” solicita la venta directa sustentado en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según el cual procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

“(…)”

*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.*

“(…)”

26. Que, de la revisión de la referida causal de venta directa, se advierte los cuatro





## **RESOLUCIÓN N° 524-2016/SBN-DGPE-SDDI**

requisitos: **a)** posesión desde antes del 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; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



**27.** Que, según lo estipulado en el artículo 70° de la Constitución: “el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...)”.

**28.** Que, por su parte el artículo 957° del Código Civil prescribe que la propiedad predial **queda sujeta a la zonificación**, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas (el resaltado es nuestro).

**29.** Que, de conformidad con la normatividad glosada en el vigésimo séptimo y vigésimo octavo considerando de la presente resolución, podemos concluir que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, pues cuenta con limitaciones, entre las que se encuentra la zonificación, entendida como el conjunto de normas y disposiciones técnicas, legales y administrativas que busca la más adecuada utilización de la tierra.

**30.** Que, tal como se indicó en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución “el predio” cuenta con zonificación Residencial Densidad Baja, la cual no es compatible con el destino que -según dice- “la administrada” le viene dando a “el predio”, esto es el de comercio (mercado), toda vez que los usos permitidos y compatibles, según el Plan de Desarrollo Urbano en Chimbote y Nuevo Chimbote 2012-2022, califica al lote en mención como Residencial Densidad Baja, motivo por el cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado”.

**31.** Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, 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 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 612-2016/SBN-DGPE SDDI del 19 de agosto de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 17 DE ABRIL LA MOLINA-NUEVO CHIMBOTE**, representada por su





presidente **MARY ELENA BRICEÑO FLORES**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO:** Disponer, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

**TERCERO:** Poner en conocimiento, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



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