



## **RESOLUCIÓN N° 633-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de septiembre de 2016

### **VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACION DE COMERCIANTES DEL MERCADO DE SAN FELIPE** representada por su presidente Jose Isidro Cárdenas Espejo, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 468-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2016, recaída en el expediente N° 400-2015/SBNSDDI, que declaró improcedente su solicitud de **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA**, respecto de las áreas de 581,75 m<sup>2</sup> y 552,08 m<sup>2</sup>, las cuales se encuentran inscritas a nombre del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° P09010035 y P09010036 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote - Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 2107 y CUS N° 2094, respectivamente, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante “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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “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 esta Superintendencia.

3. Que, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante Ley 27444) establece que: “El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba...”. Asimismo, prescribe que el término de dicho recurso es de quince (15) días perentorios. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.





4. Que, mediante recurso de reconsideración presentado el 19 de agosto de 2016 (S.I. N° 22246-2016) la **ASOCIACION DE COMERCIANTES DEL MERCADO DE SAN FELIPE** representada por su presidente Jose Isidro Cárdenas Espejo (en adelante “la Asociación”), solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 468-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2016 (en adelante “la Resolución”) sea revocada argumentando lo siguiente:

4.1 Refiere, que en el décimo cuarto considerando de “la Resolución” no se ha valorado la documentación con la cual pretende acreditar el ejercicio de posesión con anterioridad al 2010, tales como las constataciones policiales, las cuales –según dice- fueron emitidas con anterioridad a las fichas técnicas N° 038 y 039-2012/SBN-DGPE-SDS;



4.2 Agrega, que en el décimo séptimo considerando de “la Resolución” tampoco se ha valorado la documentación siendo que sólo se invoca a las aludidas fichas técnicas;

4.3 Señala, que en el numeral 19.2 del décimo noveno considerando de “la resolución” se emite argumentos en relación a las aludidas fichas, sin embargo –según dice- éstas discrepan con el Oficio N° 0228-2012/SBN-DGPE-SDS del 20 de febrero de 2012, el cual fue dirigido a la presidenta del Asentamiento Humano a fin de que presente su descargo por el incumplimiento de la afectación;



4.4 Alega, que con la emisión de “la Resolución” se ha vulnerado su derecho al debido procedimiento por no encontrarse debidamente motivada;

4.5 Señala, que adjunta como nueva prueba el oficio múltiple N° 053-2010-MDNCH.GESCO/SGC del 30 de marzo de 2010, oficio múltiple N° 01-2010 I.E. N° 88400 emitido el 29 de abril de 2010, solicitud N° 55100030601 recibida el 17 de marzo de 2011 por la Empresa de Servicio Público Hidrandina, Carta GDC S/N 2011 mediante el cual la Empresa de Servicio Público Hidrandina, constancia de labores del 22 de marzo de 2011, emitida por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote; Garantías Posesorias N° 025-2011-GOB, Carta Múltiple N° 113-2011MDNCH-GESCO-SGC del 27 de diciembre de 2011, Ficha Técnica N° 038-2012/SBN-DGPE-SDD, Ficha Técnica N° 039-2012/SBN-DGPE-SDDI, Informe de Brigada N° 2149-2014/SBNDGPE-SDDI, constatación efectuada el 12 de diciembre de 2014, constatación efectuada el 8 de junio de 2015, Ficha Técnica N° 038-2012/SBN-DGPE-SDS y Ficha Técnica N° 039-2012/SBN-DGPE-SDS; y,

4.6 Finalmente, alega que “la Resolución” no está correctamente motivada.

5. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección a fin de admitir a trámite el presente recurso verificar si “la Asociación” ha cumplido con presentar nueva prueba, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”; y si este ha sido presentado dentro del plazo perentorio de quince (15) días hábiles, al cual se le debe adicionar el término de la distancia (1 día hábil).




6. Que, tal como se indicó en el numeral 4.5 del cuarto considerando de la presente resolución “la Asociación” ha cumplido con adjuntar nueva prueba; asimismo, ha sido presentado dentro del plazo, razón por la cual corresponde admitir a trámite el presente recurso.

7. Que, es conveniente precisar, que esta Subdirección mediante “la Resolución” declaró improcedente la solicitud de desafectación administrativa y posterior venta directa presentada por “la Asociación”; toda vez que no ejerce posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que no cumple con la causal de compraventa directa contenida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 284).






## **RESOLUCIÓN N° 633-2016/SBN-DGPE-SDDI**



8. Que, respecto al fundamento del indicado recurso Juan Carlos Morón Urbina señala: "(...) este recurso radica en permitir que la misma autoridad que conoció del procedimiento revise nuevamente el caso y pueda corregir sus equivocaciones de criterio o análisis. Como se trata de la autoridad que ya conoce del caso, antecedentes y evidencia, presupone que podría dictar resolución con mayor celeridad que otra autoridad que recién conozca de los hechos. Presume que si la autoridad toma conciencia de su equivocación a partir del recurso del administrado, procederá a modificar el sentido de su decisión para evitar el control posterior del superior."

9. Que, conforme a lo expuesto esta Subdirección queda facultada a través del presente recurso a modificar el sentido de su decisión, teniendo en cuenta además el principio de verdad material, según el cual, en el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la Ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.



10. Que, conforme se indicó en el décimo séptimo considerando de "la Resolución" esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 617-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2016 (fojas 263), según el cual concluyó respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

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

4.1.1 **Lote 01: Área: 581,75 m<sup>2</sup>**

- Totalmente (100 %) con el predio inscrito a favor del **Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales- SBN en la partida N° P09010035** del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ancash, en mérito a la Resolución N° 060-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 31.05.2013, signado con SINABIP N° 1544 del Libro de Ancash y el Registro **CUS N° 2107**, con Uso: (**LOCAL COMUNAL**), con un área inscrita de 581,75 m<sup>2</sup>. Cabe indicar que visto el Asiento 00006 de esta partida se realizó la cancelación de la afectación en uso que fuera otorgado al A.H. Habilitación Urbana Progresiva San Felipe para que lo destine al Local Comunal, mas no el uso del predio inscrito en la presente partida de Local Comunal y que realizado la consulta pertinente de esta partida no se ha efectuado ningún acto registral posterior a dicho asiento.

4.1.2 **Lote 02: Área: 552,08 m<sup>2</sup>**

- Totalmente (100 %) con el predio inscrito a favor del **Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales- SBN en la partida N° P09010036** del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ancash, en mérito a la Resolución N° 061-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 31.05.2013, signado con SINABIP N° 1531 del Libro de Ancash y el Registro **CUS N° 2094**, con Uso: (**LOCAL COMUNAL**), con un área inscrita de 552,08 m<sup>2</sup>. Cabe indicar que visto el Asiento 00005 de esta partida se realizó la cancelación de la





afectación en uso que fuera otorgado al A.H. Habilitación Urbana Progresiva San Felipe para que lo destine al Local Comunal, mas no el uso del predio inscrito en la presente partida de Local Comunal y que realizado la consulta pertinente de esta partida no se ha efectuado ningún acto registral posterior a dicho asiento.  
(...)"

11. Que, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de las aludidas partidas N° P09010035 y P09010036, se advierte de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; ii) fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó la formalización de "el predio" con la emisión del título de afectación en uso otorgado en favor del Asentamiento Humano "Habilitación Urbana Progresiva San Felipe" para que lo destine a uso comunal; y, iii) si bien se ha extinguido la afectación en uso, aún constituye un bien de dominio público en la medida que no ha sido desafectado.



12. Que, si bien es cierto por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también lo que estos pueden ser materia de venta directa siempre y cuando hubieran perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo para ello "los administrados" cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

13. Que, en tal sentido, a fin de que proceda una venta directa respecto de un bien de dominio público, los administrados además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de "el Reglamento" deben acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.



14. Que, en el caso en concreto, y como parte de la etapa de la evaluación formal de la solicitud<sup>1</sup>, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1570-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2015 (fojas 207), según el cual se solicitó a "la Asociación" nos remita nuevos documentos con los cuales acredite posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, los cuales a su vez deben guardar correspondencia con éste. En tal sentido, en el décimo sexto considerando de "la Resolución" se enumeró los documentos con los cuales "la Asociación" pretendería subsanar la observación aludida, sin embargo al haberse determinado la improcedencia de la solicitud esta Subdirección no procedió a evaluarla.

15. Que, en virtud de lo expuesto y habiendo alegado "la Asociación" a través del presente recurso que "la Resolución" no se encuentra correctamente motivada, corresponde evaluar si la inspección en "el predio" recogida en las fichas técnicas N° 038 y 039-2012/SBN-DGPE-SDS; resultan suficientes para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

16. Que, en virtud de lo expuesto, esta Subdirección advierte de las fichas técnicas N° 038 y 039-2012/SBN-DGPE-SDS lo siguiente:

16.1. Respecto de la Ficha Técnica N° 0039-2012/SBN-DGPE-SDS del 27 de enero de 2012 (fojas 270), la cual recoge la inspección en "el predio" realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia se advierte lo siguiente:

<sup>1</sup> DIRECTIVA N° 006-2014-SBN

(...)

#### VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO

(...)

##### 6.3 Evaluación formal de la solicitud

Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento





## RESOLUCIÓN N° 633-2016/SBN-DGPE-SDDI



"(...)

2. Durante la inspección se constata que físicamente el lote 1 y 2 están acumulados, y viene siendo ocupado por el "Mercado Popular San Felipe" puestos precarios de madera con techos de esteras y calamina; piso es de tierra compacta y es estado de conservación malo.

"(...)"

16.2 Respecto de la Ficha Técnica N° 0038-2012/SBN-DGPE-SDS del 27 de enero de 2012 (fojas 271), la cual recoge la inspección en "el predio" realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia se advierte lo siguiente:

"(...)

2. Durante la inspección se constata que físicamente el lote 1 y 2 están acumulados, y viene siendo ocupado por el "Mercado Popular San Felipe" puestos precarios de madera con techos de esteras y calamina; piso es de tierra compacta y es estado de conservación malo.

"(...)"



17. Que, por su parte "la Asociación" presentó los documentos siguientes: i) copia certificada del documento emitido por la Policía Nacional del Perú, según el cual certifica que el 6 de septiembre de 2010 realizó una inspección en "el predio" constatando, entre otros, que funciona "la Asociación" agrupada en 68 puestos (fojas 54); e, ii) Informe N° 104-2010-OF.DESC/DISCAMEC-CHIMBOTE (fojas 215), según el cual la DISCAMEC de Chimbote, entre otros, refiere que "el predio" se encuentra acondicionado como un mercado con 68 puestos.

18. Que, por su parte esta Subdirección de la revisión del aplicativo SINABIP advierte que en la inspección realizada en "el predio" el 30 de abril de 2014 se encuentra ocupado por puestos precarios del denominado mercado San Felipe, estando conformado por la asociación de terceros(fojas 335).

19. Que, de la valoración de la documentación descrita en el décimo sexto, décimo séptimo y décimo octavo considerando de la presente resolución, se advierte discrepancias sobre quien ejercería posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 las cuales no generan convicción a esta Subdirección para declarar la improcedencia liminar en la etapa de la calificación formal del presente procedimiento, debiendo ser materia de evaluación en la etapa de inspección técnica la cual deberá ser realizada de cumplir la "Asociación" con los requisitos formales de la causal invocada, de conformidad con el numeral 6.4 de la Directiva N°064-2014-SBN.<sup>2</sup>

### <sup>2</sup> 6.4 Inspección técnica del predio

Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que se sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento.

Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, se considera que hay posesión consolidada del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:

- Obras civiles de carácter permanente.
- Está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.





20. Que, al haberse declarado a través de “la Resolución” la improcedencia liminar del presente procedimiento, esta Subdirección no realizó la calificación formal, la cual comprende una vez de determinado que el predio materia de venta es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y de libre disponibilidad, evaluar si el administrado cumple con los requisitos formales en que se sustenta el procedimiento de venta directa; y teniendo en cuenta además que existe discrepancias en la documentación enumerada en el décimo sexto, décimo séptimo y décimo octavo considerando de la presente resolución, las cuales no generan convicción a esta Subdirección para declarar la improcedencia liminar, en tal sentido corresponde declarar fundado el presente recurso de reconsideración y retrotraer el presente procedimiento a la etapa de calificación formal.

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante escrito presentado el 9 de marzo de 2016 (S.I. N° 05336-2016) la Asociación Mercado Popular San Felipe (fojas 219), representada por Manuel Vera Ruiz, se opone al procedimiento de desafectación administrativa y venta directa presentada por “la Asociación” respecto de “el predio” (fojas 216), por lo que mediante oficio N° 1898-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2016 (fojas 333), notificado el 29 de agosto de 2016, se informó que el citado pedido fue declarado improcedente mediante “la Resolución”. Sin embargo, al haberse determinado a través de la presente resolución que el recurso presentado resulta fundado, retro trayéndose el presente procedimiento a la calificación formal, es preciso indicar que dicho pedido de oposición, será evaluado –de ser el caso- una vez se admita a trámite la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”, como parte del procedimiento de conformidad con lo señalado en el acápite 6.9.2) del inciso 6.9) del artículo VI de “la directiva N° 006-2014/SBN”.

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 sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN y los Informes Técnicos Legales N° 748-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 749-2016/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 30 de septiembre de 2016.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.-** Declarar **FUNDADO** el recurso de reconsideración interpuesta por la **ASOCIACION DE COMERCIANTES DEL MERCADO DE SAN FELIPE**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 468-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2016, conforme a lo señalado en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer la evaluación formal del procedimiento administrativo de conformidad con lo señalado en el décimo noveno y vigésimo considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.  
P.O.I 5.2.1.16

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

- Está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio. Cuando la posesión es ejercida por quienes integran una persona jurídica no societaria, para el cómputo del área en uso debe considerarse los lotes ocupados, las vías de circulación y las áreas de equipamiento urbano; y, en cuanto a la delimitación del área debe adecuarse al perímetro indicado en el plano a que se refiere el inciso j, 6 del numeral 6.2.  
Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77° del Reglamento, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:  
- El área se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente.  
- Dicha delimitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.  
Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.