



RESOLUCIÓN N° 633-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de septiembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 561-2017/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION CONSORCIO DE COMERCIANTES DEL PRIMER MAYORISTA DEL DISTRITO DE LA ESPERANZA**, representada por su presidente Agustín Vasquez Cercado, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos predios de 15 895,08 y 5 298,32 m², ubicados en la Manzana 28, Lote 1 y 1A, Barrio 03, Sector Jerusalén, distrito de La Esperanza, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, en adelante "predio 1" y "predio 2", respectivamente; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-200-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 14 de julio de 2017 (S.I. N° 23105-2017), la Asociación Consorcio de Comerciantes del Primer Mercado Mayorista del Distrito de La Esperanza, representada por su presidente, Agustín Vásquez Cercado (en adelante "la Asociación"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presentan, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia del certificado de vigencia de poder inscrito en la partida registral N° 11019140 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 12); **b)** copia de la partida registral N° 11019140 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 13 al 31); **c)** copia de la partida registral N° P14197089 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 32 al 37); **d)** copia de la partida registral N° P14197090 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 39 al 45); **e)** copia de los certificados de zonificación,



vías y cargas metropolitanas N° 035 y 034-2017-MPT-SGHU emitidos por la Municipalidad Provincial de Trujillo el 3 de julio de 2017 (fojas 46 y 47); **f**) plano de localización y ubicación suscrito por el ingeniero civil José Enrique Anicama Gómez en mayo de 2017 (fojas 48); **g**) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil José Enrique Anicama Gómez en mayo 2017 (fojas 49); **h**) plano de localización y ubicación suscrito por el ingeniero civil José Enrique Anicama Gómez en mayo 2017 (fojas 50); **i**) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil José Enrique Anicama Gómez en mayo 2017 (fojas 51); **j**) copia del Acta de Constatación Notarial emitida por la notaria Deysi Flore Vasquez Caspita el 10 de junio de 2011 (fojas 52); **k**) recibo de pago de servicio de electricidad del periodo de abril de 2005 (fojas 55); **l**) recibo de pago de servicio de agua del periodo de abril de 2005 (fojas 57); **m**) copia del Dictamen N° 388-05 emitido por la Fiscalía Provincial Mixta de La Esperanza (fojas 60 al 62); **n**) copia de la Resolución N° 01, emitida por el Cuarto Juzgado Especializado Penal de Trujillo el 16 de enero de 2006 (fojas 63 y 64); y, **o**) copia del padrón N° 2 del "COMPMMADILE" (fojas 71 al 80).



4. Que, el procedimiento 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 manera excepcional, de 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 de la 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 artículo 32° del glosado cuerpo normativo, 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", establece 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.



6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que esta Subdirección procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requiere 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 conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. 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, que sea 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 N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la Asociación", y lo informado por la Subdirección del Patrimonio Estatal, a través del Memorando N° 1194 y 1805-2018/SBN-DGPE-SDDI DEL 26 de marzo y 8 de mayo de 2018 (fojas 125 y 129), respectivamente, emitiéndose el Informe Preliminar N° 570-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de junio de 2018 (fojas 132), complementando el Informe Preliminar N° 0496-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2017 (fojas 86 al 91) en virtud de los cuales se determinó respecto a "el predio 1" y "el predio 2" lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 633-2018/SBN-DGPE-SDDI

8.1. "Predio 1"

- 15 895,08 m², se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P14197089 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 134); constituye un área de equipamiento urbano destinada a educación, por lo que es un bien de dominio público, siendo que con Resolución N° 0596-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de setiembre de 2017, modificada con Resolución N° 975-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2017, se reasignó la administración a favor de la Municipalidad Distrital de La Esperanza (fojas 110 y 130).

8.2 "Predio 2"

- 5 298,32 m², se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P14197090 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo, constituye un área de equipamiento urbano destinada a educación, la misma que tiene la condición de bien de dominio público (fojas 139), siendo que con Resolución N° 152-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2018, se reasignó la administración a favor de la Municipalidad Distrital de La Esperanza (fojas 126).
- Cuenta con zonificación de servicios públicos complementarios – Educación Básica – E1; no obstante, existe discrepancia en cuanto a las compatibilidades de uso entre el Plano N° 002-011-ZT y el certificado de zonificación y vías N° 034-2017-MPT-SGHU emitido por la Municipalidad Provincial de Trujillo, respecto de "el predio 2".

9. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede de la presente resolución, se advierte que "el predio 1" y "el predio 2" son lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, por lo que constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73^o de la Constitución Política del Perú de 1993¹ y el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento"²; asimismo, se encuentran reasignados a favor de la Municipalidad Distrital de La Esperanza, razones por las cuales no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

¹ Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público 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 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.





10. Que, con Oficio N° 367-2018-MT/PDPT presentado el 25 de junio de 2018 (S.I. N° 23468-2018) (fojas 144), en atención a los Oficios N° 042 y 326-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero y 13 de febrero de 2018 (fojas 119 y 123), respectivamente, la Municipalidad Provincial de Trujillo señala que no es posible ubicar “el predio 2”, por lo que requiere mayor documentación. En ese sentido, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de conformidad con los argumentos glosados en la presente resolución, se prescinde de la información solicitada por la referida comuna.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 970-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de septiembre de 2018; y los Informes Técnico Legales N° 747 y 748-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de septiembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ASOCIACION CONSORCIO DE COMERCIANTES DEL PRIMER MERCADO DEL DISTRITO DE LA ESPERANZA**, representado por su presidente Agustín Vasquez Cercado, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 8.0.1.8



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