

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 741-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 358-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN "MERCADO POPULAR SAN FELIPE"**, representada por su presidente Rosaura Julina Albino Ramirez y su secretario de organización Julio Esteban Valerio Olivares, mediante la cual solicita la **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 y 552,08 m², las cuales se encuentran inscritas a nombre del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en las Partidas Registrales N.° P09010035 y N.° P09010036, respectivamente, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote - Zona Registral N.° VII – Sede Huaraz, con CUS N.° 2107 y 2094, respectivamente, en adelante "el predio 1" y "el 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, 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 18 de mayo de 2017 (S.I. N° 15345-2017), la Asociación "Mercado Popular San Felipe", representada por su presidente Rosaura Julina Albino Ramirez y su secretario de organización Julio Esteban Valerio Olivares, (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio 1" y "el predio 2", al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto,



adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Rosaura Julina Albino Ramirez (fojas 5); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de Julio Esteban Valerio Olivares (fojas 6); **3)** copia legalizada del estado de cuenta emitido el 22 de abril de 2015 por SEDACHIMBOTE S.A. a favor del Mercado AH San Felipe (fojas 7); **4)** copias fedateadas de las solicitudes de servicios y pagos realizados el 30 de octubre y 2 de noviembre de 2006 por el Mercado AH San Felipe a favor de SEDACHIMBOTE S.A. (fojas 8); **5)** copia simple del Estado de Cuenta emitido el 16 de febrero de 2017 por SEDACHIMBOTE S.A. a favor de la Asociación de Comerciantes del Mercado San Felipe (fojas 14); **6)** copia legalizada del cargo de entrega de planos visados N.° 051-2015-MDNH/GDU/SGPUyC emitido el 4 de junio de 2015 por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 24); **7)** copia legalizada del cargo de entrega de planos visados N.° 045-2015-MDNH/GDU/SGPUyC emitido el 4 de junio de 2015 por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 29); **8)** copia fedateada del impuesto predial (formulario HR y PU) del periodo 2017 emitido a favor de la Asociación de Comerciantes del Mercado Popular San Felipe por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote y cancelados el 12 de mayo de 2017 (fojas 34); **9)** copia simple de la partida registral N.° 11080263 emitida el 16 de enero de 2017 por la Oficina Registral de Chimbote (fojas 41); **10)** copia legalizada del libro padrón de asociados de "la Asociación" (fojas 53); **11)** copia legalizada del acta de reunión de "la Asociación" llevada a cabo el 15 de octubre de 2016 (fojas 91); **12)** copia legalizada del Certificado de Zonificación Vías N.° 056-2014-SGPUyE-GDU-MPS emitido el 17 de noviembre de 2014 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote (fojas 95); **13)** copia legalizada del Certificado de Zonificación Vías N.° 057-2014-SGPUyE-GDU-MPS emitido el 17 de noviembre de 2014 por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote (fojas 97); y, **14)** copia legalizada del acta de asamblea general de "la Asociación" llevada a cabo el 24 de junio de 2016 (fojas 119).



4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 15 de junio de 2017 (S.I. N.° 19306-2017), "la Asociación" representada por su secretario de organización Julio Esteban Valerio Olivares, presentó nuevos medios probatorios (fojas 122), adjuntando, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de la memoria descriptiva emitida en mayo de 2017 por el Ingeniero Civil James A. Romero Barrionuevo (fojas 131); **2)** copia simple del plano perimétrico y localización emitido en mayo de 2017 por el Ingeniero Civil James A. Romero Barrionuevo (fojas 133); **3)** copia simple de la memoria descriptiva emitida en mayo de 2017 por el Ingeniero Civil James A. Romero Barrionuevo (fojas 134); y, **4)** copia simple del plano perimétrico y localización emitido en mayo de 2017 por el Ingeniero Civil James A. Romero Barrionuevo (fojas 136).

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 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado que pretenda la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

7. 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

RESOLUCIÓN N° 741-2017/SBN-DGPE-SDDI

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.

8. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN" 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 esta 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de la citada Directiva.

9. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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.

10. Que, el numeral 5.2) de "la Directiva N.º 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.

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 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", "la Directiva N.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar la documentación técnica, los antecedentes registrales así como la base gráfica de propiedades de esta Superintendencia, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 76-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2017 (fojas 137), con el cual se concluye lo siguiente: i) "el predio 1" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N.º P09010035 del Registro de Predios de Huaraz (fojas 139); ii) "el predio 2" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N.º P09010036 del Registro de Predios de Huaraz (fojas 143); iii) sobre los predios el 12 de diciembre de 2016 se llevó a cabo una inspección, la cual se encuentra registrada en las Fichas Técnicas N.º 335-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 147) y N.º 336-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 148) ambas del 30 de diciembre de 2016, las cuales, entre otros, concluyen que en estos funciona un

mercado con 68 puestos aproximadamente, y que algunos de estos puestos se encuentran en posesión por los asociados de "la Asociación" y otros por asociados de la "Asociación de Comerciantes del Mercado de San Felipe".

13. Que, siendo que "el predio 1" y "el predio 2" son bienes de dominio público, en la medida que el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI los formalizó como áreas de equipamiento urbano¹, es oportuno acotar que el numeral 6.5 de "la Directiva N.º 006-2014/SBN" 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".



14. Que, es preciso señalar que en el Expediente N.º 400-2015/SBNSDDI (compraventa directa solicitada por la "Asociación de Comerciantes del Mercado de San Felipe"), obran las Fichas Técnicas N.º 335-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 147) y N.º 336-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 148), ambas del 30 de diciembre de 2016. Por lo tanto, al estar vinculadas con el presente procedimiento administrativo, se procede a incorporar las aludidas fichas técnicas al presente expediente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.2) del artículo 6º del D.S. N.º 006-2017-JUS – "Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General"².

15. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, "la Asociación" peticona la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento", de cuya lectura se advierten cuatro requisitos, que son los siguientes: 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; requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla para declarar improcedente la venta directa solicitada.



16. Que, a través de la inspección en "el predio 1" y "el predio 2", las cuales se encuentran registradas en las fichas técnicas señaladas en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, se constató que en estos 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. Las áreas cuentan con energía eléctrica (con cableado expuesto), pero no cuentan 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 1" y "el predio 2", como una unidad inmobiliaria, 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 de Comerciantes del Mercado de San Felipe". Asimismo, se aprecia que algunos de los puestos se encontraban cerrados y otros en construcción.

17. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, ha quedado demostrado que "la Asociación" no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento", esto es la posesión sobre la totalidad de "el predio 1" y "el predio 2", razón por la cual la solicitud deviene en improcedente, tal como se indicó en el décimo quinto considerando de la presente resolución.



¹ Decreto Legislativo N° 1202 - Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal

(...)

g) Bienes de dominio público, tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

² Artículo 6 - Motivación del acto administrativo

6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 741-2017/SBN-DGPE-SDDI



18. Que, en tal sentido, ante el incumplimiento de uno de los requisitos concurrentes de la causal de venta directa invocada, no corresponde evaluar los demás requisitos establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en "el predio 1" y "el predio 2".

19. 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.º 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N.º 064-2014/SBN; la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 1450-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2017 y los Informes Técnico Legales N.º 901 -2017/SBN-DGPE-SDDI y N.º 902-2017/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 20 de noviembre de 2017.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el **Asociación "Mercado Popular San Felipe"**, representada por su presidente Rosaura Julina Albino Ramirez y su secretario de organización Julio Esteban Valerio Olivares, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

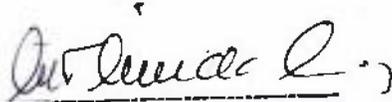
Artículo 2°.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la presente resolución, a efectos de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- **DISPONER** el archivo definitivo del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de venta directa, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.218




ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES