



**RESOLUCIÓN N° 0113-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de febrero del 2021

**VISTO:**

El expediente N° 635-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO DE SAN ISIDRO**, representada por su presidente Mariano Carmelo Mamani Cutipa, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 5 780,90 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lt. 1, Mz. 39, AA. HH. San Isidro, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha y departamento de Ica, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y su Reglamento, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 10 de setiembre de 2020 (S.I. N° 14124-2020) la ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO DE SAN ISIDRO, representada por su presidente Mariano Carmelo Mamani Cutipa (en adelante “la Asociación”), peticiona la desafectación administrativa de “el predio” y su venta directa por causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1) (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia de la partida registral 11011128 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 05-12); b) copia de la partida registral P07039363 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 13-19); c) memoria descriptiva suscrita por el arquitecto César Fuentes Uribe, en noviembre de 2019 (fojas 20); d) plano perimétrico U-01, suscrito por el arquitecto César Fuentes Uribe, en setiembre de 2017 (fojas 21); e) plano de ubicación y localización U-01, suscrito por el arquitecto César Fuentes Uribe, en setiembre de 2017 (fojas 22); f) Resolución N° 119-2007-A/MPCH, emitida por la Municipalidad Distrital de Chincha en

marzo de 2007 (folios 27); g) Resolución N° 1013-2006-MPCP, emitida por la Municipalidad Distrital de Chincha en octubre de 2006 (fojas 28); y, h) constancia de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Chincha en setiembre de 2006 (fojas 29).

4. Que, el procedimiento de 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 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, 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” y el numeral 151.1) del artículo 151° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la LPAG”).

7. 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 nuestro “Reglamento”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe de Preliminar N°0937-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre de 2020 (fojas 30), que concluye respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes del Estado – SBN, en la partida registral N.° P07039363 del ex Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N.° 19687.
- ii. Constituye un lote de equipamiento urbano que fue otorgado por COFOPRI a favor de la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo, con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (parque). Siendo que, en mérito a la Resolución N° 01005-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019 se ha extinguido la afectación en uso, según el Asiento N° 00006.
- iii. Ha sido incorporado al Portafolio Inmobiliario por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, con Informe Preliminar N° 691-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de abril de 2020.
- iv. Revisada las imágenes satelitales del aplicativo Google y Earth Street View (2007-2019),

se verificó en el 2007 una ocupación en un 68,17%, en el año 2009, la ocupación es de un 69,68% y en el año 2019 es de un 88,56%.

- v. Según Ficha Técnica N° 1448- 2018/SBN-DGPE-SDS del 24 de octubre de 2018 realizada por profesionales de la Subdirección de Supervisión, “el predio” se encuentra ocupado por la Asociación de Comerciantes del Mercado de San Isidro en un área de 4 361,36 m<sup>2</sup> (75,44% de “el predio”) en cuyo interior existen edificaciones de un piso de madera con techo de calamina en regular estado de conservación, destinadas a puestos de venta; 1,44 m<sup>2</sup> (0,03% de “el predio”) , se encuentra ocupado por una edificación precaria de triplay; y, el área de 1 418,10m<sup>2</sup> (24.53% de “el predio”), se encuentra desocupado sin edificaciones o cercos perimétrico que permita su delimitación o custodia.
- vi. Según Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chíncha, recae en zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), compatible con el uso de mercado, no obstante, no se pudo determinar la normativa que aprueba dicho Plan y si se encuentra vigente.

9. Que, conforme se advierte del Acuerdo de Concejo N° 017-2011-MPCH del 04 de marzo de 2011, emitido por la Municipalidad Provincial de Chíncha, se aprobó la desafectación administrativa de “el predio”, de parque a uso comercial (mercado); y, posteriormente se aprobó la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad por parte de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE, a través de la Resolución N° 1005-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de setiembre de 2019.

10. Que, en dicho contexto, al haberse determina que “el predio” es de dominio privado y de libre disponibilidad esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “la Asociación” a través del Oficio N° 03496-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de diciembre de 2020 (en adelante “el Oficio ”) (fojas 37), requiriéndole lo siguiente: i) presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos; ii) presentar el plano visado por la Municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra; y iii) presentar el libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General, debiendo además dicha documentación estar vinculada a “el predio”, en atención a lo dispuesto en el literal j) del numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”. Para ello, se le otorgó a “la Asociación” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia, (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio ”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

11. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “la Asociación” en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución (fojas 01), siendo recibido el 10 de diciembre de 2020 por Saúl Taype Huaranca quien se identificó como hijo de “el administrado”, conforme consta del cargo del referido oficio (fojas 37). En ese sentido, se le tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 04 de enero de 2021.

12. Que, mediante escrito de fecha 30 de diciembre de 2020 (SI N° 23772-2020) (fojas 41), “La Asociación”, dentro del plazo, solicita ampliación de plazo a fin de presentar los documentos requeridos en “el Oficio”, concedido por esta Subdirección con el Oficio N° 00193-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2021(fojas 43).

13. Que, mediante escrito presentado el 20 de enero de 2021 (S.I. N° 01123-2021 y S.I. N° 01142-2021) (fojas 44-253), “la Asociación” presenta los documentos siguientes: i) Resolución N° 2449-2017-GM/MPCH, emitida por la Municipalidad Provincial de Chíncha el 19 de setiembre de 2017; ii) plano suscrito por el ingeniero civil César Martínez Magallanes, para gestionar la obtención de servicios básicos de diciembre de 2020; iii) registro de padrón de socios; y, iv) acta de asamblea general del 15 de diciembre de 2020;

14. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar si con la documentación adjunta a los escritos presentados el 20 de enero de 2021 (S.I. N°01123-2021 y S.I. N° 01142-2021) (fojas 153), “la Asociación” cumple con subsanar las observaciones efectuadas con “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

**- Respecto al certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente del predio solicitado que permita acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere.**

En ese sentido corresponde señalar que la “la Asociación” ha presentado la Resolución N° 2449-2017-GM/MPCH, emitida por la Municipalidad Provincial de Chincha el 19 de setiembre de 2017 que señala que “el predio” recae sobre zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), compatible con el uso de mercado.; no obstante ello este ha sido emitido el año 2017 y dada su antigüedad podría existir alguna variación en la zonificación de “el predio”, máxime si en el informe preliminar descrito en el sexto considerando de la presente resolución de la evaluación realizada por esta Subdirección no ha sido posible establecer la norma con la que se aprueba la zonificación en el ámbito donde se ubica “el predio”.

Por lo expuesto, se concluye que “la Asociación” no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

**- Respecto al plano visado por la Municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, sea agua y desagüe o energía eléctrica u otra obra.**

Corresponde señalar que “la Asociación”, si bien ha presentado un plano para gestionar la obtención de servicios básicos, éste ha sido suscrito por el ingeniero civil César Martínez Magallanes, en diciembre de 2020, es decir con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010; asimismo, se advierte que el referido plano no cuenta con fecha de visación emitida por la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo, verificándose sólo el número del expediente.

No obstante ello, el literal j.6. establece que “la Asociación” puede presentar el requisito del plano; por lo que se colige que tiene el carácter de opcional; por lo que, se prescinde de la presente observación.

**- Respecto al libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en la que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan**

De la revisión de los referidos documentos, se advierte que “la Asociación” ha cumplido con presentar el libro padrón de asociados y el acta de asamblea general extraordinaria; por lo que, cumplido con subsanar la tercera observación.

17. Que, es conveniente precisar que “el administrado” no ha cumplido con subsanar una de las tres observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N°

0143-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0118-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO DE SAN ISIDRO**, representada por su presidente Mariano Carmelo Mamani Cutipa por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 20.1.1.8.

**FIRMADO POR:**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

**VISADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI