SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0656-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 1217-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EL MERCADO POPULAR SAN FELIPE,** representada por su presidente Julio Esteban Olivares, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de los predios de 581,75 m^2 y 552,08 m^2, ubicados en los lotes 01 y 02 de la Mz C del Asentamiento Humano Habilitación Urbana Progresiva San Felipe en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, inscritos a favor del Estado en las Partidas N° P09010035 y N° P09010036, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, anotados con CUS 2107 y 2094, respectivamente; en adelante "los predios"; 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 (en adelante "el TUO de la Ley N.º 29151") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo Nº 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada. Asimismo, tiene como función sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de predios estatales que se encuentren bajo la competencia y administración de esta Superintendencia, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2022 (S.I. N° 28034-2022) (fojas 01 al 28), el Mercado Popular San Felipe, representado por su presidente Julio Esteban Olivares (en adelante "el administrado") solicitó la venta directa de "los predios", por la causal establecida en el numeral 4) del artículo 222° del Reglamento de la Ley N° 29151, para lo cual cumplió con adjuntar, entre otros, los documentos siguientes: i) Copia simple de DNI (fojas 01); ii) Certificado de vigencia

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **96T5324792**

del registro de personas jurídicas (fojas 02); iii) Cargo de entrega de planos visados N° 045-2015-MDNH/GDU/SGPUYC (fojas 03); iv) Memoria descriptiva de fecha 14 de mayo de 2015 (fojas 04 al 05); v) Plano Perimétrico P01 (fojas 06); vi) Declaración Jurada de fecha 13.10.2006 (foja 07); vii) Servicio emitido por la Empresa Seda Chimbote S.A. del 30.10.2006 (fojas 08); viii) Copia de Partidas Registrales N° P09010035 (fojas 12 al 15) y N° P09010036 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz (fojas17 al 20); ix) Acta de constatación de puesto de mercado otorgado por el juzgado de paz del AA.HH Los Cedros (foja 16); x) Certificado de zonificación de Vías N° 057-2014-SGPUyEGDU-MPS y 056-2014- SGPUyE-GDU-MPS (fojas 26); xii) Boleta de pago del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado del Santa, Casma y Huarmey S.A de octubre y noviembre 2006. (a favor del mercado AH. San Felipe) (fojas 10); y, xii) Documentación técnica firmada por el Arquitecto Anthony Esteban Varas Caban C.A.P N° 15226 y visado por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 28).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el numeral 4) del artículo 222º de "el Reglamento" que corresponde a la causal de "Otros supuestos de posesión"; y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución Nº 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva").

5. Que, el artículo 56° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, el numeral 5.8 de "la Directiva", prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal solo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad competente.

Respecto a la calificación formal

6. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva" 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 esta Subdirección procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de "el Reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva".

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en **primer orden**, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en **segundo orden**, la libre disponibilidad de este, y en **tercer orden**, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, mediante Informe Preliminar N° 1574-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2022 (fojas 29 al 32) se efectuó el diagnóstico técnico del "los predios", determinándose, entre otros, lo siguiente:

i. Se encuentran inscritos a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y Estado - Superintendencia Nacional De Bienes Estatales en las partidas registrales N° P09010035 y P09010036 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 2107 y 2094, respectivamente.
ii. Constituyen lotes de equipamiento urbano destinados a local comunal.
iii. En el Asiento 00006 de la partida registral N° P09010035, corre la inscripción de cancelación de uso de la afectación inscrita en el Asiento 00003 a favor del

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **96T5324792**

Asentamiento Humano: Habilitación Urbana Progresiva San Felipe, por incumplimiento de la finalidad en mérito de la Resolución N° 060-2013/SBN-DGPESDAPE de fecha 31.05.2013.

iv. En el Asiento 00005 de la partida registral N° P09010036, corre la inscripción de cancelación de uso de la afectación inscrita en el Asiento 00003 a favor del Asentamiento Humano: Habilitación Urbana Progresiva San Felipe, por incumplimiento de la finalidad en mérito de la Resolución N° 061-2013/SBN-DGPESDAPE de fecha 31.05.2013.

v. Se superponen totalmente con los siguientes procesos judiciales: a) Legajo 352-2018 (Exp: 07895-2018-0-1801-JR-CA-16) sobre impugnación de resolución administrativa interpuesto por la Asociación de comerciantes del Mercado de San Felipe contra esta Superintendencia, en estado concluido a favor de esta Superintendencia, b) Legajo 431-2017 (Exp: 01980-2017- 0- 2501-JR-CI-04) proceso judicial de impugnación de resolución administrativa (Resolución N° 140-2017/SBN-DGPE que resuelve declarar infundado el recurso de apelación), interpuesto por la Asociación de comerciantes del Mercado de San Felipe contra esta Superintendencia, en estado no concluido, y, c) Legajo 499-2016, proceso judicial sobre reivindicación judicial interpuesto por esta Superintendencia contra la Asociación de Comerciantes de San Felipe, en estado concluido.

vi. Según las imágenes satelitales de Google Earth, se advierte que “los predios” se ubican en un entorno de expansión urbana con topografía plana y arenoso, además de la imagen del 2003 se observa totalmente desocupada y en el 2009 se aprecia ocupación total de módulos, construidos de material precario como palos, calaminas como se puede apreciar en la imagen del streeview del 2013, situación que se mantiene hasta la imagen del 2021.

vii. De la lectura de la Ficha Técnica N° 0203-2012/SBN-DGPE-SDAPE, visto en el legajo digital del CUS 2094, que corresponde a la inspección realizada el 19 de enero de 2012 por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, se advierte, entre otros, que los lotes 1 y 2 están acumulados físicamente y vienen siendo ocupados por el Mercado Popular San Felipe, además que los puestos tienen construcciones precarias de madera con techo de esteras y calamina piso de tierra compacta y el estado de conservación es malo, cuenta con servicios de agua y desagüe, sin servicios eléctricos.

viii. Se encuentran en un ámbito con zonificación CM – Comercio Metropolitano, según el Plano de Zonificación del Plan de desarrollo urbano de la Ciudad de Chimbote y Nuevo Chimbote 2012- 2022.

9. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N.º 00025-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de enero de 2023 (en adelante “el Oficio N° 1”) debidamente notificado a “el administrado” el 17 de enero de 2023 (foja 33), se le requirió cumpla con la presentación de la documentación que acredite la posesión de “los predios”; así como, presente el plano visado por la Municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados y el acta de asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica; otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia, para que subsane las observaciones advertidas, siendo que dicho plazo venció el 01 de febrero de 2023.

10. Que, mediante escrito presentado el 19 de enero de 2023 (S.I. N° 01336-2023), “el administrado” solicita la ampliación del plazo a fin de poder subsanar las observaciones advertidas; asimismo, presenta: a) Reporte de pagos de arbitrios emitidos por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote de los años 2017 y 2018; y, b) Declaración jurada de “el Administrado” con el cual declara que la asociación asume los pagos de los impuestos prediales; siendo que, mediante Oficio N° 00396-20223/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2023 (en adelante “el Oficio N°2”), esta Subdirección otorgó la prórroga de diez (10) días hábiles adicionales más el termino de la distancia de un (01) día hábil al plazo indicado en “el Oficio 1”, el cual fue notificado al correo electrónico miky262626@gmail.com; sin embargo, al no contar con acuse de recibido, se procedió a notificar nuevamente a la dirección consignada en la solicitud de venta (Av. Pardo Nº 360, Oficina 301, Nuevo Chimbote, Santa, Ancash), el 16 de marzo de 2023 (foja 42); no obstante, con escrito presentado el 09 de febrero del 2023 (S.I. N° 03192-2023); “el Administrado” solicita una nueva ampliación de plazo y presenta la siguiente documentación con la que pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1” tales como: i) Declaración jurada de “el Administrado” con

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **96T5324792**

el cual declara que la asociación asume los pagos de los impuestos prediales; ii) Copia simple de la solicitud de visación de planos; iii) Declaración jurada de no tener impedimento de adquirir con el Estado; iv) Recibo de pago cancelado el 26 de enero de 2023; v) Reporte de pagos de arbitrios emitidos por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote de los años 2017 y 2018; vi) Certificación de domicilio emitido por el Notario de Chimbote del 10 de marzo de 2009, con el cual consta que "el Administrado" es posesionario de "los predios"; y, vii) Recibos de pago de Seda Chimbote. Al respecto, cabe señalar que se ha considerado como fecha de notificación el día 09 de febrero de 2023, al ser la fecha en que "el Administrado" toma conocimiento del contenido de "el Oficio 2", produciéndose el saneamiento de la notificación defectuosa, conforme el numeral 27.21 del artículo 27° del "TUO de la Ley N° 27444". En ese sentido, se le tiene por bien notificado, motivo por el cual el plazo para subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio 1" en el plazo otorgado en "el Oficio 2" venció el 24 de febrero de 2023.

11. Que, con escrito presentado el 24 de abril de 2023 (S.I. N° 09906-2023), "el Administrado" remite la siguiente documentación: i) Cargo de entrega de planos visados N° 008-2023-MDNCH/GDU/SGOPCYCU/ EFCYCU emitido por la Municipalidad Distrital de Chimbote del 27 de marzo de 2023; ii) Memoria descriptiva de "el predio 1" suscrita por el Ingeniero Civil Neiser Quesada Ramos con C.I.P. N° 232004 del 23 de febrero de 2023 y visada por la Municipalidad Distrital de Chimbote el 18 de abril de 2023; iii) Plano de ubicación y localización (U-01) de "el predio 1" suscrito por el Ingeniero Civil Neiser Quesada Ramos con C.I.P. N° 232004 de febrero de 2023 y visada por la Municipalidad Distrital de Chimbote el 18 de abril de 2023; iv) Plano perimétrico (P-01) de "el predio 1" suscrito por el Ingeniero Civil Neiser Quesada Ramos con C.I.P. N° 232004 de febrero de 2023 y visada por la Municipalidad Distrital de Chimbote el 18 de abril de 2023; v) memoria descriptiva de "el predio 2" suscrita por el Ingeniero Civil Neiser Quesada Ramos con C.I.P. N° 232004 del 23 de febrero de 2023 y visada por la Municipalidad Distrital de Chimbote el 18 de abril de 2023; vi) plano de ubicación y localización (U-02) de "el predio 2" suscrito por el Ingeniero Civil Neiser Quesada Ramos con C.I.P. N° 232004 de febrero de 2023 y visada por la Municipalidad Distrital de Chimbote el 18 de abril de 2023; y vii) plano perimétrico (P-02) de "el predio 2" suscrito por el Ingeniero Civil Neiser Quesada Ramos con C.I.P. N° 232004 de febrero de 2023 y visada por la Municipalidad Distrital de Chimbote el 18 de abril de 2023.

12. Que, en ese sentido, esta Subdirección emitió el Informe Brigada N° 00822-2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2024 (fojas 80-83) mediante el cual se realizó la calificación formal de la solicitud de venta directa, concluyendo lo siguiente:

> *"(…)*
> *1. Se ha determinado que "el predio 1" y "el predio 2" ("los predios"), constituyen bienes de dominio público del Estado, por lo que en la etapa de calificación sustantiva con la inspección de campo se deberá evaluar si procede la desafectación administrativa; procedimiento previo para su disposición a través de la venta directa.*
>
> *2.- "El Administrado" ha cumplido con presentar los documentos detallados en el inciso 3) del numeral 6.2 del artículo 6º de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN", a fin de acreditar la referida causal de venta directa, el cual se complementará con la verificación de la posesión mediante la inspección de campo de conformidad con el numeral 6.7.1 del referido marco normativo.*
> *(…)"*

Respecto a la calificación sustantiva de la petición

13. Que, en relación a la calificación sustantiva, el artículo 190° de "el Reglamento", concordado con el numeral 6.7 de "la Directiva", señalan que, luego de la calificación formal y de la inspección técnica, esta Subdirección procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio. Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1[1]

[1] **6.6.1** Para evaluar la libre disponibilidad del predio además de considerar los hechos que no limitan la aprobación de la compraventa directa establecidos en el artículo 95 del Reglamento y el numeral 5.12 de la presente Directiva, se tiene en consideración que el predio no se ubique sobre dominio público, zona arqueológica, zona de riesgo no mitigable, zona de playa protegida, derecho de vía u **otra situación que restrinja o prohíba la compraventa**.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **96T5324792**

de" la Directiva", se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

14. Que, el caso concreto, la pretensión de "el administrado" es por la causal de venta directa prevista en el numeral 4) del artículo 222º de "el Reglamento" y el sub numeral 4 del numeral 5.6 de "la Directiva", según la cual, procede la venta directa en el siguiente caso:

> "(…) Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el/la solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
>
> En la presente causal, la delimitación con obra civil de carácter permanente es aquella ejecutada con material de concreto o albañilería armada, palos y púas, cerco vivo, pirca, madera, caña brava, u otros materiales propios de la zona, pudiendo de ser el caso, complementarse con elementos geográficos del entorno del predio. (…)"

15. Que, en atención al pedido de información respecto a la existencia o no de procesos judiciales y medidas cautelares que recaigan en el ámbito de "los predios realizado con Memorando N° 389-2025/SBN-DGPE-SDDI del 08 de febrero de 2025, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia a través del Memorándum N° 00311-2025/SBN-PP del 11 de febrero de 2025 informó que de la revisión del Sistema de Información de Bienes Estatales – SINABIP, aplicativo GEOCATASTRO y aplicativo de Procesos judiciales y CEJ- consulta de expedientes judiciales, se obtuvo información sobre los Expedientes 1951-2022 y N° 1980-2017, precisando que ambos se encuentran concluidos.

16. Que, en la inspección técnica a "los predios", efectuada por profesionales de esta Subdirección el 21 de febrero de 2025, recogida en la Ficha Técnica N.º 00010-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2025 (fojas 109 al 114), se constató lo siguiente:

1. *"El lote 2 es de topografía semi plana, en un entorno urbano consolidado, de forma rectangular.*
2. *El lote 2 y el lote 1 se encuentran unidos como un solo predio, no presentan delimitación interna, dos de sus lados colinda con vías habilitadas con infraestructura que comprende vereda, berma lateral y calzada asfaltada: Por el frente con la avenida Pacifico y por su lado izquierdo con la calle confraternidad, permitiendo identificar el ámbito de "los predios".*
3. *Se encuentra ocupado con fines comerciales denominado mercado San Felipe, encontrándose delimitado en su exterior, en el frente que colinda con la Av. Pacífico y Calle Confraternidad por puestos de material prefabricados (ladrillos, Madera, triplay, Eternit y calamina) cumpliendo la función de cerramientos, los otros dos linderos con construcciones colindantes, asimismo, cuenta con 04 puertas de acceso que restringen el acceso de terceros distintos a los posesionarios, fuera del horario de atención al público.*
4. *Durante la inspección individual, al interior del mercado se ha contabilizado 69 puestos la mayoría de ellos de material prefabricado (madera triplay, Eternit, y calaminas) encontrándose en posesión de dos grupos dirigenciales: ·*

   - *48 puestos (70 %) de la "Asociación de Mercado Popular San Felipe" (el administrado). a cargo del Sr. Julio Valerio Olivares encargado del procedimiento de compra venta, quien administra 48 puestos del mercado (70%), los cuales se encontraban abiertos y señalan su conformidad con la venta.*
   - *21 puestos (30 %) de la "Asociación de Comerciantes Mercado San Felipe" a cargo de su presidenta la Sra. Eliza Cárdenas quien indico tener reconocimiento de la municipalidad, cuenta con 21 puestos de mercado más oficina y los servicios higiénicos (30%). Se encontró 04 puestos abiertos, y señalan su oposición a los tramites de la otra dirigencia.*
   - *Los puestos de ambas asociaciones se encuentran dispersos por lo que no es posible sectorizar en función de la ocupación de cada asociación.*
   - *El entorno cuenta con todos los servicios de agua y desagüe, sin embargo, señalan que no*

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **96T5324792**

pueden acceder a los servicios eléctricos por no ser los titulares.

5. *Los puestos la gran mayoría de material de madera, triplay, Eternit y calamina, otro cuatro de material de ladrillos con columnas y puertas de fierro, están distribuidos en forma lineal separados por pasajes de circulación interna de tierra compactada.*
6. *De la consulta a los socios de la Asociación Mercado Popular San Felipe a la consulta si tenían conocimiento de la solicitud de compra promovida por su junta directiva, manifestaron estar de acuerdo, con respecto a la otra dirigencia solo se encontraron 04 puestos abiertos de los 21, la dirigente a nombre de sus asociados señalo su oposición al procedimiento.*
7. *El predio cuenta con servicios de Agua y desagüe en los servicios higiénicos y puestos de comida, no cuenta con energía eléctrica.*
8. *Durante el recorrido de la inspección realizada se contó con la presencia de los dirigentes del mercado (Asociación Popular Mercado San Felipe*)".

17. Que, del análisis efectuado de la inspección realizada el 21 de febrero 2025, a través del Informe Preliminar N° 00296-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2025 (fojas 121 al 125), se ha determinado respecto de "el predio" lo siguiente:

(..)

- "*Los predios" se encuentran unidos como un solo predio y delimitados, no presentan delimitación interna, dos de sus lados colinda con vías habilitadas con infraestructura que comprende vereda, berma lateral y calzada asfaltada: Por el frente con la avenida Pacifico y por su lado izquierdo con la calle confraternidad, permitiendo identificar el ámbito de "los predios".*
- *Se encuentra ocupado con fines comerciales denominado mercado San Felipe, encontrándose delimitado en su exterior, en el frente que colinda con la Av. Pacífico y Calle Confraternidad por puestos de material precario (ladrillos, Madera, triplay, Eternit y calamina) cumpliendo la función de cerramientos, los otros don linderos con construcciones colindantes, asimismo, cuenta con 04 puertas de acceso que restringen el acceso de terceros distintos a los posesionarios, fuera del horario de atención al público. Durante la inspección individual, al interior del mercado se ha contabilizado 69 puestos la mayoría de ellos de material prefabricado (madera triplay, Eternit, y calaminas) encontrándose en posesión de dos grupos dirigenciales:*
  - *48 puestos (70 %) de la "Asociación de Mercado Popular San Felipe" (a cargo del Sr. Julio Valerio Olivares (70%), los cuales se encontraban abiertos y señalan su conformidad con la venta · 21 puestos (30 %) de la "Asociación de Comerciantes Mercado San Felipe" a cargo de su presidenta la Sra. Eliza Cárdenas quien indico tener reconocimiento de la municipalidad cuenta con 21 puestos de mercado más oficina y los servicios higiénicos (30%). Se encontró 04 puestos abiertos, y señalan su oposición a los tramites de la otra dirigencia.*
- *Los puestos se ambas asociaciones se encuentran dispersos por lo que no es posible sectorizar en función de la ocupación de cada asociación.*
- *El entorno cuenta con todos los servicios, sin embargo, señalan que no pueden acceder a los servicios eléctricos por no ser los titulares.*
- *Los puestos la gran mayoría de material de madera, triplay, Eternit y calamina, otro cuatro de material de ladrillos con columnas y puertas de fierro, están distribuidos en forma lineal separados por pasajes de circulación interna de tierra compactada.*
- *De la consulta a los socios de la Asociación Mercado Popular San Felipe a la consulta si tenían conocimiento de la solicitud de compra promovida por su junta directiva, manifestaron estar de acuerdo, con respecto a la otra dirigencia solo se encontraron 04 puestos abiertos de los 21, la dirigente a nombre de sus asociados señalo su oposición al procedimiento.*
- *El predio cuenta con servicios de Agua y desagüe en los servicios higiénicos y puestos de comida, no cuenta con energía eléctrica.*
  (…)"

18. Que, por lo expuesto, habiéndose efectuado la inspección técnica sobre "los predios", corresponde a esta Subdirección continuar con la calificación sustantiva, respecto del "los predios", por causal de venta directa contemplada en el numeral 4) del artículo 222° de "el Reglamento" concordado con el sub numeral 4 del numeral 5.6 de "la Directiva", conforme se detallará a continuación:

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **96T5324792**

"(…) Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el/la solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley Nº 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

En la presente causal, la delimitación con obra civil de carácter permanente es aquella ejecutada con material de concreto o albañilería armada, palos y púas, cerco vivo, pirca, madera, caña brava, u otros materiales propios de la zona, pudiendo de ser el caso, complementarse con elementos geográficos del entorno del predio. (…)".

19. Que, de la revisión de la referida causal de venta directa, se advierte la existencia de los siguientes requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar improcedente la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: a) área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; b) que el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010 y, c) Que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

20. Que, al respecto, si bien en el Informe de Brigada N° 00822- 2024/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2024 se determinó que "el administrado" ha cumplido con presentar los documentos para acreditar la causal invocada, en la inspección técnica realizada el 21 de febrero de 2025 , recogida en la Ficha Técnica N° 00010-2025/SBN-DGPE-SDDI, se observó que el 70% de "los predios", que comprende cuarenta y ocho (48) puestos del mercado, se encuentra ocupado por "el administrado"; en tanto que, el 30% de "los predios" que comprende veintiún (21) puestos, una oficina y servicios higiénicos, se encuentra ocupado por "la Asociación de Comerciantes Mercado San Felipe", representada por Eliza Amanda Cárdenas Cuyuche. Asimismo, se verificó que los puestos tanto del Mercado Popular San Felipe y de "la Asociación de Comerciantes Mercado San Felipe", se encuentran dispersos por lo que no es posible sectorizarlos en función del área que ocupa cada uno. En tal contexto, se evidencia que "el administrado" no ocupa la totalidad de "los predios", razón por la que no cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por la causal establecida en el numeral 4) del artículo 222° de "el Reglamento".

21. Que, en virtud a lo expuesto en los considerandos precedentes, al haberse determinado que "el administrado" no ocupa la totalidad de "los predios", corresponde que esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de venta presentada por "el administrado" y disponerse el archivo del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

22. Que, es pertinente mencionar que mediante escrito presentado el 05 de marzo de 2025 (S.I. N° 07030-2025), la Asociación de Comerciantes del Mercado San Felipe, representada por su presidenta Elisa Amanda Cárdenas Cuyuche, formula oposición al presente procedimiento de compraventa directa de "el predio". Al respecto, es preciso indicar que al haberse declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", carece de objeto emitir pronunciamiento respecto a la oposición formulada, lo cual corresponde hacer de conocimiento de la referida Asociación.

23. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de "la Directiva y artículo 20 del "ROF de la SBN".

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **96T5324792**

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA, el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, Resolución N° 0055-2024/SBN-GG del 12 de junio de 2024, el Informe de Brigada N° 00232-2025/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2025 y el Informe Técnico Legal Nº 0654-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud de **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 4 del Artículo 222 de "el Reglamento" formulada por **MERCADO POPULAR SAN FELIPE,** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - Carece de objeto pronunciarse sobre la oposición presentada por la Asociación de Comerciantes del Mercado San Felipe, representada por su presidenta Elisa Amanda Cárdenas Cuyuche, de conformidad con lo señalado en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución.

Artículo 3°. - Poner en conocimiento de la presente resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 4°. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese. –
POI N° 18.1.1.8

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 soft
Fecha: 28/04/2025 17:32:07-0500

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN

Firmado digitalmente por:
RAMIREZ CUNYA Silvana Denisse FAU
20131057823 hard
Fecha: 28/04/2025 15:12:01-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
CHILCCE CRUZ Jaime Epifanio FAU
20131057823 hard
Fecha: 28/04/2025 15:14:08-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
DEXTRE ROJAS Julieth Belissa FAU
20131057823 hard
Fecha: 28/04/2025 15:14:39-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **96T5324792**