



## **RESOLUCIÓN N° 0449-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de agosto del 2020

### **VISTO:**

El expediente N° 902-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AUTOGESTIONARIA DE COMERCIANTES DEL MERCADO “21 DE ABRIL”**, representada por su presidente Guillermo Horacio Solís Ascón, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio con una extensión superficial de 46,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la manzana IV lote 1C Zona A del Programa de Vivienda Urb. Veintiuno de Abril, en el distrito de Chimbote, provincia del Santa y departamento de Áncash; 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, 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 escritos presentados el 15 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31637-2016) y 23 de febrero de 2017 (S.I. N° 05452-2017), la **ASOCIACIÓN AUTOGESTIONARIA DE COMERCIANTES DEL MERCADO “21 DE ABRIL”** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”<sup>[1]</sup>. Para tal efecto presenta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Javier Menacho Méndez en febrero de 2016 (fojas 6); **2)** plano de distribución suscrita por el ingeniero civil Javier Menacho Méndez en febrero de 2016 (fojas 8); **3)** plano de ubicación suscrita por el ingeniero civil Javier Menacho Méndez en febrero de 2016 (fojas 9); **4)** plano perimétrico suscrita por el ingeniero civil Javier Menacho Méndez en febrero de 2016 (fojas 10); **5)** copia simple de la partida registral P09110062 del registro predial urbano de la Oficina Registral de Áncash (fojas 11); **6)** copia simple del

certificado de vigencia de poder expedido por la Oficina Registral de Chimbote el 29 de setiembre de 2016 (fojas 14); **7)** copia simple de la partida registral N° 11004072 del registro de personas jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 15); **8)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de “la administrada” (fojas 19); **9)** copia simple del testimonio de la escritura pública de constitución de “la administrada” (fojas 21); **10)** copia legalizada de la inspección de licencias, otorgada por el Consejo Provincial del Santa el 15 de setiembre de 1992 (fojas 39); **11)** copia legalizada de la inspección de licencias, otorgada por el Concejo Provincial del Santa el 13 de setiembre de 1996 (fojas 40); **12)** copia legalizada de la inspección de licencias, otorgada por el Concejo Provincial del Santa el 16 de octubre de 1995 (fojas 41); **13)** copia legalizada de la inspección de licencias, otorgada por el Concejo Provincial del Santa el 18 de febrero de 1976 (fojas 42); **14)** copia legalizada de la inspección de licencias, otorgada por el Concejo Provincial del Santa el 15 de diciembre de 1989 (fojas 43); **15)** copia legalizada de la inspección de licencias, otorgada por el Concejo Provincial del Santa el 18 de agosto de 1983 (fojas 44); y, **16)** copia simple de la partida registral P09048182 del registro predial urbano de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 46).

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 manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 éste; y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 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 Brigada N° 116-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2017 (fojas 118), actualizado mediante Informe Preliminar N° 1254-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2019 (fojas 182), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P09110062 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Áncash, con CUS N° 105759, destinado para el Uso: Mercado;

- ii. Constituía vía pública según lo visualizado del plano de trazado y lotización N° 232-COFOPRI-99-CHIMBOTE: lamina1/2 de la Urbanización “Veintiuno de Abril” zona A y B; sin embargo, mediante la Ordenanza Municipal N° 022-2010-MPS del 24 de setiembre de 2010, la Municipalidad Provincial del Santa aprobó la desafectación de uso del dominio público al dominio privado del estado del área 02 de 46,00 m<sup>2</sup> (“el predio”);
- iii. De la revisión del proyecto de modificación del plan de desarrollo urbano de la ciudad de Chimbote y Nuevo Chimbote 2012-2022, aprobado mediante Ordenanza N° 012-2016-MPS del 31 de mayo de 2016 y contrastado con el Plano de Zonificación, lamina N° Correlativo: Z-01 del 30 de marzo de 2016 de la Municipalidad Provincial del Santa, tampoco es posible determinar fehacientemente la zonificación de “el predio” debido a sus dimensiones y además porque el plano con que contamos es de carácter referencial; y,
- iv. Según las imágenes satelitales del Google Earth, es de naturaleza urbana, que en el periodo comprendido entre el 2003 al 2019, se encontraba sobre vías en un área de 18 m<sup>2</sup> aproximadamente, no siendo posible determinar la ocupación del resto del área; sin embargo, según el Street View de noviembre de 2013 se visualizó que el área de 28 m<sup>2</sup> aproximadamente, estaba siendo ocupado por 6 puestos y dos áreas que sirven de acceso al Mercado 21 de Abril.

9.- Que, al haberse determinado que “el predio”, es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución con los cuales “la administrada” pretende acreditar la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, determinando que:

- i. La copia simple del impuesto predial, correspondiente al año 2016 otorgado por la Municipalidad Provincial del Santa el 11 de febrero de 2016, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, motivo por el cual no constituye documento idóneo que acrediten la posesión de “el predio”.
- ii. Las licencias de inspección N° 38, N° 201, N° 119, N° 34, N° 162 y N° 100, otorgadas por la Municipalidad Provincial del Santa el 15 de setiembre 1992, 13 de setiembre de 1996, 16 de octubre de 1995, 18 de febrero de 1976, 15 de diciembre de 1989; y, 18 de agosto de 1983, han sido emitidas a favor de personas naturales y no describen áreas ni datos técnicos (colindancias), lo cual no permite correlacionarlas con “el predio”.
- iii. La autorización municipal de funcionamiento de puestos interiores de mercado, otorgada por la Municipalidad Provincial del Santa en el 2001, está ilegible y no describe área ni datos técnicos (colindancias), lo cual no permite correlacionarla con “el predio”.

10.- Que, en dicho contexto esta Subdirección mediante Oficio N° 336-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2019 (fojas 141), requirió a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, informe si ha iniciado algún procedimiento de formalización respecto de “el predio”, en el marco de la Ley N° 27304 “Ley de Adjudicación de lotes de Propiedad del Estado Ocupados por Mercado; lo que le fue comunicado a “la administrada” a través del Oficio N° 376-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2019 (fojas 137).

11.- Que, ante el requerimiento descrito en el considerando que antecede, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, mediante Oficio N° 0194-2019-COFOPRI/OZANCH presentado el 22 de febrero de 2019 (S.I. N° 05787-2019), señala que según informe N° 015-2019-PVE-CER “el predio” se encuentra dentro de un área destinada a vía pública.

12.- Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 1230-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 190), requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **ii)** adjunte el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación y vías u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio” si la hubiere; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de declararse

inadmisible su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

13.- Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue diligenciado en el domicilio señalado por “la administrada” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 13 de marzo de 2020, al no encontrarse su representante u otra persona en la primera visita, conforme se advierte del Acta de notificación bajo puerta (fojas 188); motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444 . En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el **3 de julio de 2020**.

14.- Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

15.- Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, en el plazo otorgado; razón por la, cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibile su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes

16.- Que, sin perjuicio de lo expuesto corresponde prescindir de la información solicitada a través del Oficio N° 1231-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2019 (fojas 192) toda vez que con Ordenanza Municipal N° 022-2010-MPS del 24 de setiembre de 2010, la Municipalidad Provincial del Santa, desafectó administrativamente “el predio” y porque se requirió a “la administrada” como uno de los requisitos de forma la presentación del certificado de zonificación y vías; cuya presentación descartaría o confirmaría cualquier superposición con bien de dominio público.

17.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a 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 la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-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, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 554-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 523-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2020.

#### **[1] Artículo 77°.- De las causales para la Venta Directa**

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN AUTOGESTIONARIA DE COMERCIANTES DEL MERCADO “21 DE ABRIL”**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para 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° 20.1.1.4.

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**