



RESOLUCIÓN N° 292-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de marzo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 898-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AUTOGESTIONARIA DE COMERCIANTES DEL MERCADO 21 DE ABRIL**, representado por su presidente Segundo Victor Rodriguez Alvarado, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 388,80 m², ubicado en el lote 1B, manzana IV – zona A del Programa de Vivienda “Urbanización 21 de Abril”, zonas A y B, distrito Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash; en adelante, “el predio”; 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 15 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31636-2016), la Asociación Autogestionaria de Comerciantes del Mercado 21 de Abril, representada por Guillermo Horacio Solís Ascón (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” en virtud del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes : **1)** copia simple de la partida registral N° P09110061 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral de Chimbote – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 6); **2)** memoria descriptiva de predio urbano de febrero de 2016 (fojas 9); **3)** plano perimétrico - P-01 de enero de 2016 (fojas 11); **4)** plano de ubicación y localización de enero de 2016 (fojas 12); **5)** plano de distribución de enero de 2016 (fojas 13); **6)** copia legalizada de la partida registral N° 11004072 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 15); **7)** copia simple de la determinación de obligación emitida por la Municipalidad Provincial de Santa – Chimbote el 11 de febrero de 2016 (fojas 19); **8)** copia simple del



testimonio de la escritura pública de constitución de la asociación Autogestionaria de Comerciantes del Mercado 21 de Abril del 2 de diciembre de 2002 (fojas 21); **9)** dos (2) fotografías (fojas 36); **10)** copias legalizadas de las inspecciones de licencias de funcionamiento de puestos interiores en los mercados emitidas por el Concejo Provincial de Santa el 13 de septiembre de 1996, 16 de octubre de 1195, 18 de febrero de 1976, 15 de diciembre de 1980 y 15 de diciembre de 1992 (fojas 38); y, **11)** copia simple de la partida registral N° P09048182 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral de Chimbote – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 43).



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, de manera excepcional, objeto de venta 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 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación 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 la solicitud.

6. Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO 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”.

7. Que, por su parte 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.

8. Que, 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.

9. 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 este 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.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe de Brigada N° 1809-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre 2016 (fojas 115) según el cual entre otros, determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la





RESOLUCIÓN N° 292-2019/SBN-DGPE-SDDI

partida registral N° P09110061 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral de Chimbote – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, destinado para uso de mercado (fojas 116); y, ii) según el plano de usos de suelo de Chimbote 2000-2025 (Lamina 7-0212-002-a), se encuentra en Residencial de Densidad Media (RDM).

11. Que, mediante escrito presentado el 23 de febrero de 2017 (S.I N° 05453-2017), (fojas 121) “la Asociación” reitera su solicitud de venta directa de “el predio y señala que su procedimiento se encuentra enmarcado en la causal c).

12. Que, mediante Memorando N° 113-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2017 (fojas 119), esta Subdirección requirió a la Subdirección de Administración y Patrimonio Estatal que evalué la rectificación del asiento registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En atención a ello con Memorando N° 2719-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio de 2017 (fojas 123) informa que se ha procedido con la rectificación del asiento.

13. Que, a fin de actualizar la información señalada en el décimo considerando se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 1336-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre del 2018 (fojas 130), en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **1)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P09110061 del Registro de Predios Urbano de la Oficina Registral de Chimbote – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, destinado para uso de mercado, con CUS N° 103086 (fojas 132); **2)** mediante Ordenanza Municipal N° 022-2010-MPS emitida por la Municipalidad Provincial de Santa el 24 de septiembre de 2010, se aprueba la desafectación administrativa; y, **3)** se encuentra en zona de Residencial de Densidad Media – RDM.

14. Que, mediante Oficio N° 255-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019 (fojas 157), esta Subdirección consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), si cuenta o no con la viabilidad necesaria para el proceso de saneamiento técnico-legal a través de la Ley N° 27304 “Ley de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado Ocupados por Mercados”, consulta que fue puesta en conocimiento a “la Asociación” mediante el Oficio N° 339-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2019, siendo notificado bajo puerta en la segunda visita realizada 5 de febrero de 2019 de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del “TUO de la Ley N° 27444 (fojas 159).

15. Que, mediante Oficio N° 00128-2019-COFOPRI/OZANCH presentado el 6 de febrero de 2019 (S.I. N° 03605-2019) (fojas 160), COFOPRI nos comunica que “el predio” se encuentra dentro de un área destinada a vía pública, por otro lado el Programa de Vivienda “Urbanización 21 de Abril, zona A y B, se encuentra debidamente saneado.

16. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “la Asociación” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:



16.1. La copia simple de la hoja de determinación de la obligación del impuesto predial y arbitrios emitido por la Municipalidad Provincial de Santa el 11 de febrero de 2016 (fojas 19); no constituye documentación idónea en la medida que ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

16.2. Las dos (2) fotografías (fojas 36); constituyen documentos privados, por lo que no resultan documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio”.

16.3. Las copias legalizadas de las inspecciones de licencias de funcionamiento de puestos interiores en los mercados emitidas por el Concejo Provincial de Santa el 13 de septiembre de 1996, 16 de octubre de 1195, 18 de febrero de 1976, 15 de diciembre de 1980 y 15 de diciembre de 1992 (fojas 38); no cuentan con datos técnicos exactos que permitan determinar la ubicación correspondiente a “el predio”.

17. Que, en virtud de lo expuesto, mediante Oficio N° 458-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 171) esta Subdirección solicitó a “la Asociación” lo siguiente: **i)** presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; **ii)** presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que permita determinar la compatibilidad del uso del predio con la zonificación, si la hubiere; **iii)** presente el libro de padrón de asociados; y, **iv)** presente el acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad de “el predio” que ocupan; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

18. Que, es conveniente precisar, que mediante Memorando N° 554-2019/SBN-GG-UTD del 11 de marzo de 2019 (fojas 169), la Unidad de Trámite Documentario – UTD remite el cargo de “el Oficio” el cual mediante el Acta de Notificación (fojas 170), se advierte que el mismo fue diligenciado en el domicilio señalado por “la Asociación” en su solicitud de venta directa y dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 14 de febrero del 2019 al no encontrarse presente “la Asociación” u otra persona en la primera visita llevada a cabo el 13 de febrero del 2019; motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del “TUO de la Ley N° 27444”¹. En ese sentido, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 11 de marzo del 2019**.

19. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 173) “la Asociación” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles 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 los requisitos exigidos por la normativa vigente.

¹ Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.”



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 292-2019/SBN-DGPE-SDDI

20. Que, mediante escrito presentado el 22 de marzo de 2019 (S.I N° 09305-2019) "la Asociación" representada por su presidente Segundo Victor Rodriguez Alvarado varia su domicilio legal para efectos de las notificaciones (fojas 174).

21. Que, realizada la búsqueda en la página de Extranet de la SUNARP, se observa en el asiento A00011 de la partida registral N° 11004072 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Chimbote, corre inscrito el nombramiento del concejo directivo siendo designado como su presidente Segundo Victor Rodriguez Alvarado.

22. 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 la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 340-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0370-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN AUTOGESTIONARIA DE COMERCIANTES DEL MERCADO 21 DE ABRIL**, representado por su presidente Segundo Victor Rodriguez Alvarado, 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. 20.1.1.4



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