



RESOLUCIÓN N° 140-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 12 de setiembre del 2017.

VISTO:

El Expediente N° 400-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por José Isidro Cardenas Espejo, presidente de la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO SAN FELIPE**, contra la Resolución N° 373-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2017, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) que declaró improcedente la solicitud de venta directa de un área de 1 133,83 m², ubicada en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, la cual es resultado de la acumulación del área de 581,75 m², inscrita a nombre del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° P09010035 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote - Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 2107; y, del área de 552,08 m², inscrita a nombre del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° P09010036 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote - Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 2094, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante “la Ley”), al Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), así como 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 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, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

4. Que, por escrito presentado del 06 de julio de 2017 (S.I. N° 21790-2017), José Isidro Cardenas Espejo, presidente de la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO SAN FELIPE**, en adelante “la Asociación”, interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0373-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2017 (en adelante “la resolución”), bajo las consideraciones siguientes:

- 
- 
- a) Los argumentos de “la resolución” se contradicen al pretender demostrar que existe otra asociación en posesión;
 - b) El considerando décimo sexto de “la resolución” carece de una exposición clara, precisa, ordenada y secuencial, por cuanto pretende sustentar a “otras personas que se identifican como integrantes de la Asociación Mercado Popular San Felipe”, lo que constituye un acto arbitrario. “la Asociación” existe de manera formal desde el 13 de junio de 2010 y está registrada desde el 21 de junio de 2010. Su ocupación es anterior a las Fichas Técnicas Nos 038 y 039-2012/SBN-DGPE-SDS de fecha 27 de enero de 2012;
 - c) “La resolución” afecta gravemente su derechos fundamentales y afecta seriamente el derecho de motivación de la resoluciones, considerando que las fichas técnicas se generaron a solicitud de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote a fin que se transfiera los terrenos del A.H.H.U.P. San Felipe, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash;
 - d) Todas las inspecciones técnicas posteriores al 19 de enero de 2012 se han realizado con la Policía Nacional del sector. Sin embargo, las realizadas por los profesionales Luis Alberto Monteverde y Sofía Anchayhuas Coronado se han realizado sin la presencia del personal de la PNP; y,
 - e) En tal sentido, se ha vulnerado el derecho al debido proceso previsto en el artículo 139.3° de la Constitución Política del Perú., aplicable en sede administrativa e incluso entre particulares.

5. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

6. Que, “la resolución” se notificó el 26 de junio de 2017, ante el cual “lo Asociación” interpuso el recurso de apelación el 06 de julio de 2017, según el sello de recepción de la SBN que se consignó en el mismo.

7. Que, por consiguiente habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE, en su calidad de superior jerárquico, absolver sobre el fondo.

De la solicitud de Venta Directa de “el predio”

8. Que, según establece el artículo 75.2° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2 de 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, publicada el 11 de septiembre de 2014 (“Directiva N° 006-2014/SBN”) la solicitud de venta directa deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, adjuntando los documentos que acrediten la causal respectiva, así como Plano Perimétrico, de Ubicación y Memoria Descriptiva, y será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe – Legal, previa opinión técnica de SBN.

9. Que, el artículo 77° de “el Reglamento” establece dentro de los supuestos de venta directa, la posesión consolidada, en el literal siguiente:

“c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que éste destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otro, 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



RESOLUCIÓN N° 140-2017/SBN-DGPE

entrada en vigencia de la Ley N° 29618 (...).” (El subrayado y énfasis es nuestro)

10. Que, según se desprende del citado artículo y como sustenta “la resolución”, deben concurrir de manera conjunta los siguientes requisitos: “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 otro, en la mayor parte del predio; y) uso compatible con zonificación vigente.”

11. Que, en esa línea, el numeral 6.4) de la Directiva N° 006-2014/SBN señala que *“Si la solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que se sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77° del Reglamento, se considera que hay posesión consolidada del predio en campo cuando presenta las siguientes condiciones:*

- *Obras civiles de carácter permanente.*
- *Está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.*
- *Está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos, de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.”* (negrita y cursiva es nuestra).

12. Que, a fojas 270 y 271 obra las Fichas Técnicas N°s 0039-2012/SBN-DGPE-SDS del 27 de enero de 2012, elaboradas por profesionales de la Subdirección de Supervisión (SDS), donde dejan constancia que con fecha 19 de enero de 2012 se realizó una inspección técnica en “el predio” con las observaciones siguientes:

- “1- TERRENO DE FORMA REGULAR, SE ENCUENTRA EN ZONA URBANA EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN, PRESENTA RELIEVE TOPOGRÁFICO PLANO CON UNA PENDIENTE PLANA, TIPO DE SUELO ANEROSO.
2.- DURANTE LA INSPECCIÓN SE CONSTATA QUE FÍSICAMENTE EL LOTE 1 Y 2 ESTÁN ACUMULADOS, Y VIENE SIENDO OCUPADO POR EL “MERCADO POPULAR SAN FELIPE” PUESTOS PRECARIOS DE MADERA CON TECHO DE ESTERAS Y CALAMINA, PISO ES DE TIERRA COMPACTA Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN MALO.
3.- CUENTA CON SERVICIOS DE AGUA Y DESAGUE, NO HAY SERVICIO DE LUZ ELÉCTRICA.
4.- EL PREDIO ESTA AFECTADO AL AA.HH HAB. URBANA PROGRESIVA SAN DELIPE. SEGÚN P.E. SUNARP USO LOCAL COM ACT.6.”

13. Que, a fojas 361 y 363 obra las Fichas Técnicas N°s 0335 y 336-2016/SBN-DGPE-SDS del 30 de diciembre de 2016, elaboradas por profesionales de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, donde dejan constancia que con fecha 19 de diciembre de 2016 se realizó una inspección técnica en “el predio” con las observaciones siguientes:

- “(…)
- EL 19 DE DICIEMBRE DE 2016, LA BRIGADA DE INSTRUCCIÓN LLEVÓ A CABO LA INSPECCIÓN DE “LOS PREDIOS” CONSTATÁNDOSE QUE EN “EL PREDIO” VIENE FUNCIONANDO UN MERCADO.

- EDIFICADA PRINCIPALMENTE CON MATERIA PRECARIO: ESTERAS, TRIPLAY, PALOS, CALAMINAS, Y QUE CUENTA CON PISO DE TIERRA COMPACTA.
- "EL PREDIO" CUENTA ENERGIA ELECTRICA CUYOS CON CABLES ESTÁN EXPUESTOS Y NO CUANTA CON MEDIDOR, POR LO QUE SE TRATARIA DE CONEXIONES ILEGALES, EL SERVICIO DE AGUA POTABLE NO CUENTA CON MEDIDOR Y SOLO ABASTECE EL BAÑO QUE FUNCIONA DENTRO DEL MERCADO.
- EL MERCADO ESTÁ CONFORMADO POR APROXIMADAMENTE 68 PUESTOS, DE LOS CUALES ALGUNOS SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE "LA ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MERCADO SAN FELIPE" (PUESTOS SIN PINTAR) Y LOS OTROS EN POSESIÓN DE LA OTRA ASOCIACIÓN DENOMINADA "ASOCIACIÓN MERCADO POPULAR SAN FELIPE" (PUESTOS PINTADOS DE COLOR VERDE), UBICADOS INDISTINTAMENTE.
- SE ENCONTRO ALGUNOS PUESTOS ABIERTOS, OTROS CERRADOS Y OTROS EN CONSTRUCCIÓN.
- AL MOMENTO DE INGREAR AL MERCADO E IDENTIFICARNOS, SE PRODUJO DISCUSIONES VERBALES ENTRE LOS INTEGRANTES DE LAS ASOCIACIONES."



14. Que, en tal sentido, se encuentra acreditado a través de la inspección técnica realizada el 30 de diciembre de 2016 que "el predio" se encuentra en posesión de dos asociaciones distintas, como son: la "Asociación de Comerciantes Mercado San Felipe" y la "Asociación Mercado Popular San Felipe".



15. Que, por lo expuesto, como concluyera la SDDI en el décimo sexto considerando, no se cumple con el requisito de posesión en la totalidad de "el predio".

16. Que, finalmente, respecto de la participación de la PNP en la inspección técnica, esta no se encuentra prevista en el numeral 6.4) de la Directiva N° 006-2014/SBN.

17. Que, en consecuencia, el presente procedimiento administrativo de venta directa, por causal de posesión consolidada establecida en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", la SDAPE se ha realizó conforme al marco legal que regula el Sistema Nacional de Bienes Estatales y en atención al principio de legalidad² y debido procedimiento³ establecidos en los numerales 1.1 y 1.2 de la LPAG; por lo que, "la Resolución" no adolece de vicio alguno estipulado en el artículo 10 de la LPAG que amerite su nulidad.

18. Que, por lo antes expuesto, no existen argumentos para desestimar "la Resolución", debiéndose declarar infundado el recurso de apelación presentado y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

² "Artículo IV.- Principio del Procedimiento Administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:
 - 1.1. **Principio de Legalidad.**- Las autoridades administrativas deben respetar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo a los fines para los que les fueron conferidas. (...)"

³ Artículo IV.- Principio del Procedimiento Administrativo

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: (...)
- 1.2. **Principio del debido procedimiento.**- Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo. (...)"

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 140-2017/SBN-DGPE

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por José Isidro Cardenas Espejo, presidente de la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO SAN FELIPE**, contra la Resolución N° 373-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2017, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



Mg. Alfredo Abelardo Martínez Cruz
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES