



RESOLUCIÓN N° 075-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero de 2017

VISTO:



El expediente N° 646-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MERCADO POPULAR "SAN FELIPE"**, debidamente representado por su presidenta, Rosaura Julina Alvino Ramirez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de dos predios de 581.75 m² y 552.08 m², ubicados en el Lote 1 y Lote 2 de la Mz. "C" del Asentamiento Humano "Habilitación Urbana Progresiva San Felipe", del distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash, inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en las partidas registrales Ns° P09010035 y P09010036, con Registros CUS N° 2107 y 2094 respectivamente, en adelante "los predios"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de octubre de 2015 (S.I. N° 24023-2015), el **MERCADO POPULAR "SAN FELIPE"**, representado por su expresidente Manuel Vera Ruiz y su secretario de organización Julio Valerio Olivares (en adelante "el administrado") peticona la venta directa de "los predios", acogándose a la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia legalizada del Primer Libro de Actas del Comité de Gestión Productivo del A.H San Felipe del 1 de agosto del 2006 (fojas 3); **b)** copias simples de los títulos de afectación en uso, otorgados por COFOPRI, en favor del Asentamiento Humano Habilitación Urbana, el 16 de setiembre de 1999, respecto de "los





predios” (fojas 9 y 10); **c)** copia legalizada del documento nacional de identidad de Manuel Vera Ruiz (fojas 11); **d)** copia legalizada del plano de ubicación, lámina U-01, del Lote 2, emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, en mayo de 2015 (fojas 14); **e)** copia legalizada del plano perimétrico, lámina P-01, del Lote 2, emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, en mayo 2015 (fojas 15); **f)** copia legalizada de la memoria descriptiva del lote 2, suscrito por el Ing. Civil Carlos O. Huerta Gutiérrez, el 14 de mayo de 2015 (fojas 16); **g)** copia legalizada del plano de ubicación, lámina U-01, del Lote 1, emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, en mayo de 2015 (fojas 19); **h)** copia legalizada del plano perimétrico, lámina P-01, del Lote 1, emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, en mayo de 2015 (fojas 20); **i)** copia legalizada de la memoria descriptiva del Lote 1, suscrito por el Ing. Civil Carlos O. Huerta Gutiérrez, el 14 de mayo de 2015 (fojas 21); **j)** certificado de vigencia de poder de Manuel Vera Ruiz como presidente de “el administrado” expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Nuevo Chimbote, el 21 de agosto de 2015 (fojas 24); **k)** copia legalizada del Estado de Cuenta del año 2006 por servicio de agua emitido por Sedachimbote S.A. en abril del 2015 (fojas 30); **l)** copia legalizada de las partidas registrales N° P09010035 (Lote 1) y N° P09010036 (Lote 2) de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz (fojas 31 y 39); **m)** copia legalizada del Certificado de Zonificación Vías N° 056-2014-SGPUyE-GDU-MPS referente al Lote 1, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote (fojas 47); y, **n)** copia legalizada del Certificado de Zonificación Vías N° 057-2014-SGPUyE-GDU-MPS referente al Lote 2, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote (fojas 49).



4. Que, mediante escrito presentado el 25 de julio de 2016 (S.I. N° 19812-2016) (fojas 58), por su secretario de organización Julio Esteban Valerio Olivares y su secretaria de economía Nancy Angeles Saenz, “el administrado” reitera el pedido de compraventa en la medida que -según dice- ejerce posesión en “los predios” desde el 2006, para lo cual adjuntó entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 0519-2011-GO-MPS de fecha 24 de agosto de 2011 (fojas 70); **b)** copia simple del Oficio N° 001/2011 (fojas 71); **c)** copia simple de solicitud presentada ante el alcalde de la Municipalidad Provincial del Santa (fojas 73); y, **d)** copia simple del Acta celebrada por el Mercado Popular San Felipe del 6 de marzo del 2014 (fojas 82).



5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “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 procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de algún predio del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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*



RESOLUCIÓN N° 075-2017/SBN-DGPE-SDDI

pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud (...)

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en **primer orden**, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 208-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 56), ampliado por el Informe de Brigada N° 1260-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de setiembre de 2016 (fojas 96), según el cual se concluyó, entre otros, respecto de "los predios" lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación efectuada en la Base Grafica de propiedades del Estado-SBN, se desprende que "los predios" (lote 01 y 02) objetos de la solicitud de venta directa por la causal c) se encuentran se encuentran de la siguiente manera:

- El **Lote 01 con 581,75 m²** se superpone totalmente (100 %) con el predio inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estales- SBN en la partida N° P09010035 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ancash, en mérito a la Resolución N° 060-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 31.05.2013, signado con SINABIP N° 1544 del Libro de Ancash y el Registro CUS N° 2107, con Uso: (LOCAL COMUNAL), con un área inscrita de 581,75 m².

Cabe indicar que en el Asiento 00006 de la partida en mención, se encuentra inscrita la cancelación de la afectación en uso que fuera otorgado al AA.HH. Habilitación Urbana Progresiva San Felipe para que lo destine al Local Comunal.

- El **Lote 02 con 552,08 m²** se superpone totalmente (100 %) con el predio inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estales- SBN en la partida N° P09010036 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ancash, en mérito a la Resolución N° 061-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 31.05.2013, signado con SINABIP N° 1531 del Libro de Ancash y el Registro CUS N° 2094, con Uso: (LOCAL COMUNAL), con un área inscrita de 552,08 m². Asimismo, se advierte que en el asiento 00007 de esta partida se realizó la actualización del titular a nombre de la Superintendencia Nacional de Bienes Estales-SBN.



Cabe indicar que en el Asiento 00006 de la partida en mención, se encuentra inscrita la cancelación de la afectación en uso que fuera otorgado al AA.HH. Habilitación Urbana Progresiva San Felipe para que lo destine al Local Comunal.



4.2 De la información presentada por “el administrado” y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth y Certificado de Zonificación y Vías N° 056-2014 y N° 057-2014-DPU-SGPUyE-GDU-MPS del 17.11.2014 emitido por la Municipalidad Provincial del Santa, el predio constituiría un mercado, totalmente ocupado por material de madera, (desmontable) , no advirtiéndose que éste se encuentre delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente, asimismo, existiría compatibilidad del uso existente de Mercado que tiene fines lucrativos con la zonificación de Comercio Zonal-CZ, no obstante, se advierte que originariamente el uso para el que fueron destinados es para Local Comunal que tiene la finalidad de brindar un servicio público.
(...).”

12. Que, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de las aludidas partidas N° P09010035 y P09010036, se advierte de “los predios” lo siguiente: **i)** se encuentran inscritos a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; **ii)** fueron objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de formalización concluyó la formalización de “los predios” con la emisión de los títulos de afectación en uso otorgados en favor del Asentamiento Humano “Habilitación Urbana Progresiva San Felipe” para que los destine a uso comunal; y, **iii)** si bien se han extinguido las afectaciones en uso, aún constituyen un bien de dominio público en la medida que no han sido desafectados.



13. Que, si bien es cierto por regla general los bienes de dominio público no pueden ser objeto de compraventa, también lo es que estos pueden ser materia de venta directa siempre y cuando hubieran perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, debiendo para ello los administrados cumplir con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 6.5 del artículo de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

14. Que, en tal sentido, a fin de que proceda una venta directa respecto de un bien de dominio público, los administrados además de sustentar su pedido en alguna de las causales previstas en el artículo 77° de “el Reglamento” deben acreditar objetivamente el supuesto de excepción descrito en el considerando precedente.



15. Que, en el caso en concreto, y como parte de la etapa de evaluación formal, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2124-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2016 (fojas 124), según el cual se observó la solicitud descrita en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución, (en adelante “el Oficio”), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contados a partir del día siguiente de su notificación, a efectos de que “el administrado” subsane lo siguiente:

“(...)

Es así que, de la revisión de los documentos presentados, se advierte que sustentan su pedido de venta directa en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, los cuales son, entre otros, los siguientes: **a)** documento emitido por el Teniente Gobernador del AA.HH. San Felipe Nuevo Chimbote, Percy Naves Contreras, mediante la cual certifica que el Mercado Popular San Felipe, (“el administrado”) viene trabajando en “el predio”, suscrito el 6 de junio del 2015; **b)** copia certificada del estado de cuenta del servicio de agua y alcantarillado SEDACHIMBOTE, expedido el 22 de abril del 2015; y **c)** copia certificada de la partida N° 11060263 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chimbote, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, expedida el 21 de agosto del 2015, en la que se constituye “el administrado” mediante escritura pública del 4 de julio del 2012.

Al respecto, se observa lo siguiente:

- Respecto a los documentos detallados en el ítem a) y b), han sido emitidos con posterioridad a noviembre del 2010.
- La Asociación se fundó con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto, con la finalidad de que se puedan sumar los plazos posesorios se requiere que todos los asociados acuerden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad de “el predio” que ocupan.



RESOLUCIÓN N° 075-2017/SBN-DGPE-SDDI

Por lo que se requiere para el supuesto de venta directa previsto en el **literal c)**, acreditar posesión desde antes del **25 de noviembre de 2010**, adjuntando para tal efecto, los documentos siguientes:

- i) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- ii) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
- iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
- iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- vi) Puede adjuntar: i) copia fedateada, legalizada o certificada del 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, ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los asociados, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad de "el predio" que ocupan.

(...)

Asimismo, de la evaluación técnica, se advierte que "el predio" se encuentra superpuesto sobre un ámbito inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en las Partidas N° P09010035 y N° P09010036 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ancash - Zona Registral N° VII - Sede Ancash, que corresponden a un área de equipamiento urbano destinado a **local comunal**. Al respecto, las áreas de equipamiento urbano son bienes de dominio público, según lo establecido en el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 - Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 - Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal, y para poder acceder al procedimiento de venta directa **se debe acreditar que el bien a perdido la condición de dominio público**.

Por último, a fin de acreditar que "el predio" ha perdido la condición de dominio público, debe de acreditar lo establecido en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; la causal de venta invocada, es decir ejercer la 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.

Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444, se les otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsanen las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.



(...)"

16. Que, de la revisión de "el Oficio" descrito en el considerando precedente se puede inferir básicamente dos observaciones concretas: **1)** presente nuevos medios probatorios que acrediten la posesión de "los predios" desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **2)** presente copia de Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General, en la que los asociados deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad de "el predio".

17. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" ha sido notificado el **27 de setiembre de 2016**, en el domicilio señalado en el documento descrito en el cuarto considerando de la presente resolución, toda vez que Julio Valerio Olivares, secretario de organización, y Nancy Ángeles Sáenz, secretaria de economía, varían el domicilio procesal de "el administrado" señalado en el escrito glosado en el tercer considerando de la presente resolución; según consta en el Acta de Notificación N° 147265 (fojas 123), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444. Cabe precisar que la primera visita se efectuó el 26 de setiembre de 2016, y al no encontrarse a persona alguna en la segunda visita realizada el 27 de setiembre de 2016 se dejó bajo puerta, razón por la cual se tiene que "el administrado" fue válidamente notificado; según lo expuesto, queda así desvirtuado lo señalado por "el administrado", en el segundo párrafo del escrito presentado el 18 de octubre del 2016 (S.I. N° 28570-2016) en el que indica que "el Oficio" se le notificó el 14 de octubre del 2016. Por tanto, el plazo otorgado para subsanar las observaciones advertidas **venció el 19 de octubre de 2016**.

18. Que, mediante escrito subsanatorio, presentado dentro del plazo otorgado, el 18 de octubre de 2016 (S.I. N° 28570-2016) (fojas 126), "el administrado", pretende subsanar las observaciones señaladas en "el Oficio" presentando para ello los documentos siguientes: **a)** copia legalizada del Libro de Actas de "el administrado" (fojas 135); **b)** copia legalizada del Registro de Padrón de Socios (fojas 143); **c)** copia fedateada de solicitud dirigida al Juez de Paz de Nuevo Chimbote del 31 de mayo de 2016 (fojas 181); **d)** copia simple del Acta emitida por el Juez de Paz Armando Caballero Magán de la Corte Superior de Justicia del Santa, del año 2016 (fojas 182); **e)** copia fedateada de solicitud para creación de mercado y licencia de mercado dirigida al Alcalde Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 183 y 184); **f)** copia fedateada del recibo de pago de Seda Chimbote S.A. del año 2006 (fojas 187 y 189), **g)** copia simple del Acta de la reunión del 6 de marzo del 2014, del Mercado Popular "San Felipe" (fojas 194); **h)** copia fedateada del plano de ubicación, lámina U-01, del Lote 1, emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 196); **i)** copia fedateada de la memoria descriptiva del Lote 1, suscrito por el Ing. Civil Carlos O. Huerta Gutiérrez (fojas 197); **j)** copia fedateada del plano de ubicación, lámina U-01, del Lote 2, emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 200); **k)** copia fedateada de la memoria descriptiva del Lote 2, suscrito por el Ing. Civil Carlos O. Huerta Gutiérrez (fojas 201); **l)** copia fedateada del Certificado de Zonificación Vías N° 056-2014-SGPUyE-GDU-MPS referente al Lote 1, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote (fojas 203); **m)** copia fedateada del plano perimétrico y localización, lámina P-1, (fojas 204); **n)** copia fedateada del Certificado de Zonificación Vías N° 057-2014-SGPUyE-GDU-MPS referente al lote 2, emitido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote (fojas 205); **o)** copia fedateada del plano perimétrico y localización, lámina P-1, (fojas 206); **p)** copia fedateada de solicitud dirigida a Cofopri (fojas 216); **q)** copia fedateada del Oficio N° 0993-2014-COFOPRI/ZANCH (fojas 217); **r)** copias fedateadas de los recibos de pago por servicio de agua emitida por SedaChimbote S.A. del 2012 y 2013 (fojas 232); **s)** copia simple de Constancia de Trámite expedido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote, para la expedición de la constancia de posesión, del 2014 (fojas 242); y, **t)** copias fedateadas

1 Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

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.

RESOLUCIÓN N° 075-2017/SBN-DGPE-SDDI



del plano perimétrico, lámina P-01, del Lote 1 y 2, emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 267 y 268).

19. Que, mediante escrito presentado el 2 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30220-2016) (fojas 269) “el administrado” varió su domicilio procesal, toda vez que –según dice– equivocó en el que consignó en el escrito señalado en el considerando que antecede.

20. Que, de acuerdo a lo señalado en el décimo séptimo y décimo octavo considerando de la presente resolución, “el administrado”, presentó la subsanación dentro del plazo otorgado en “el Oficio”, y del análisis de los documentos presentados, se desprende lo siguiente:

20.1. Respecto a la primera observación

Respecto de la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, el literal j) del artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, **así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste**, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente – calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

De los documentos descritos en el decimo octavo considerando de la presente resolución, se advierte que:

- Las copias fedateadas de los recibos de pago por el servicio de agua y desagüe emitidos por SedaChimbote S.A. cancelados el 2 de noviembre y 30 de octubre del 2006 a nombre de **Mercado AH San Felipe** (fojas 187 al 190); y de los recibos pagados en octubre y noviembre del 2012 (fojas 232 y 233) así como de los meses de marzo, junio, julio, setiembre y diciembre de 2013 (fojas 234 a 238) a nombre de **Rosa Rojas Zapata**; documentos que si bien corresponden “los predios”, estos han sido expedidos en favor de personas distintas a “el administrado”; por lo que no cumplen con la formalidad establecida en la “Directiva N° 006-2014/SBN”.
- La copia simple del Acta emitida por el Juez de Paz Armando Caballero Magán de la Corte Superior de Justicia del Santa, el 1 de junio de 2016 (fojas 182), la copia fedateada del Oficio N° 0993-2014-COFOPRI/OZANCH emitido por COFOPRI el 3 de abril del 2014 (fojas 217 y 218), la copia simple de Constancia de Trámite expedido por la Municipalidad Provincial del Santa Chimbote, para la expedición de la constancia de posesión, del 2014 (fojas 242) y la Carta N° 5964-2014-DP-SGPR/TDA emitida por la Secretaria General de la Presidencia de la República el 26 de noviembre del 2014 (fojas 245); han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, por lo que no acreditan la antigüedad de la posesión, ni identifican de manera indubitable la posesión de “el



administrado”, de conformidad con el numeral j.5 del artículo 6.2. de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

- La Constancia emitida por el Teniente Gobernador del AAHH San Felipe Nuevo Chimbote, Percy F. Naves Contreras, el 10 de noviembre del 2014 (fojas 243) mediante la cual certifica que los comerciantes del Mercado Popular San Felipe vienen trabajando de manera constante e ininterrumpida en “los predios”, desde el 2006. Sobre el particular, es preciso señalar que mediante Oficio N° 961-2015-ONAGI-DGAP presentado el 7 de abril de 2015 (S.I. N° 07723-2015), la Dirección de Otorgamiento de Garantías de la Oficina Nacional de Gobierno Interior señaló que el Decreto Legislativo N° 1140² no contempla “(...) en ninguna de sus disposiciones el otorgamiento de constancias o certificados de posesión alguno. Asimismo las anteriores normas que regulaban las atribuciones y funciones de las autoridades políticas, como el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 370, Ley Orgánica del Ministerio del Interior aprobado por Decreto Supremo N° 003-2004-IN, publicado el 04 de marzo de 2004 no establecía en ninguna de las funciones generales de las Autoridades Políticas, el de otorgar constancias o certificados de posesión (...)”; por lo que este, no resulta ser documento idóneo para acreditar la antigüedad de la posesión, en la medida que el Teniente Gobernador no cuenta con facultades para emitir constancias de posesión.



- La copia simple de la solicitud para obtener certificado de zonificación N° 14481-06, y Dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano (fojas 185) solo demostraría -entre otros- que la zonificación de “los predios” es Residencial de Densidad Media y no acredita la posesión de “el administrado” sobre los mismos.



- La copia fedateada de solicitud de presencia de juez de paz, dirigida al Juez de Paz de Nuevo Chimbote presentada el 31 de mayo de 2016 (fojas 181); la copia fedateada de solicitud para creación de mercado presentada el 25 de julio del 2006 y copia de solicitud de licencia de mercado presentada en octubre del 2009, ambas dirigidas al Alcalde Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 183 y 184); la copia fedateada de la solicitud de apertura del servicio de agua y desagüe dirigida a SedaChimbote presentada el 16 de octubre del 2006 respecto de “los predios” (fojas 186); la copia fedateada de la solicitud de apoyo dirigida al gobernador del distrito de Nuevo Chimbote presentadas el 6 de enero y 28 de febrero de 2014 y copia simple del Acta de la reunión del 6 de marzo del 2014, del Mercado Popular “San Felipe” (fojas 191 al 194); la copia fedateada de solicitud dirigida al Despacho Presidencial presentado el 18 de febrero de 2014 (fojas 207 y 208); la copia fedateada de solicitud dirigida al Presidente del Congreso de la República presentado el 11 de marzo de 2014 (fojas 211); la copia fedateada de solicitud dirigida a COFOPRI presentada el 2 de abril del 2014 (fojas 207 al 216); la copia fedateada de solicitud dirigida al Despacho Presidencial presentado el 14 de noviembre de 2014 (fojas 244); asimismo las copias fedateadas de las solicitudes de ingreso, presentadas ante esta Superintendencia N° 03392-2014 presentada el 18 de febrero del 2014 (fojas 207 y 208), N° 05713-2014 presentada el 21 de marzo de 2014 (fojas 212 y 213), N° 12884-2014 presentada el 19 de junio del 2014 (fojas 220 al 223), N° 20933-2014 presentada el 25 de setiembre de 2014 (fojas 224 al 231), N° 25620-2014 presentada el 20 de noviembre de 2014 (fojas 239 al 242), N° 26150-2014 presentada el 26 de noviembre de 2014 (fojas 247 al 252), N° 09869-2015 presentada el 29 de abril del 2015 (fojas 253 al 256), N° 24023-2015 presentada el 14 de octubre del 2015 (fojas 257 al 259), N° 19812-2016 presentada el 25 de julio del 2016 (fojas 260 al 268); todos estos documentos no acreditan la antigüedad de la posesión toda vez que representan diversas solicitudes presentadas por “el administrado” ante diversas entidades.



² Decreto Legislativo que crea la Oficina Nacional de Gobierno Interior – ONAGI publicado en el Diario Oficial EL Peruano el 10 de diciembre de 2012.



RESOLUCIÓN N° 075-2017/SBN-DGPE-SDDI

De todo lo antes señalado, se concluye que, “el administrado” cumplió con subsanar la primera observación.

20.2. Respecto a la segunda observación

A efectos de subsanar la segunda observación respecto de la presentación de Libro Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General, se advierte de la documentación presentada en el escrito de subsanación, que “el administrado” adjuntó: **a)** copia legalizada del Libro de Actas de “el administrado” en el cual se encuentra el Acta de Reunión del 15 de octubre del 2016, en la que se otorga poder y representación para la adquisición de “los predios” (fojas 135); y, **b)** copia legalizada del Registro de Padrón de Socios de “el administrado” (fojas 143); con lo que se ha cumplido con subsanar correctamente la segunda observación.

21. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, ha quedado demostrado que “el administrado” no ha cumplido con subsanar correctamente la primera observación efectuada a su pedido de venta directa, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

22. Que, mediante escrito presentado el 20 de diciembre del 2016 (S.I. 35118-2016) (fojas 273) la **Asociación de Comerciantes del Mercado San Felipe**, representada por Jose Isidro Cardenas Espejo, solicita la anulación del presente expediente -según dice- porque “el administrado” ha presentado documentación falsa en el presente procedimiento, (copias simples de formularios de solicitud N° 000367 presentados ante la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, fojas 8, 88 y 185). Al respecto esta Subdirección a través de la presente resolución ha cumplido con atender una petición formulada por “el administrado” en la medida que hemos dado una respuesta al pedido de venta directa respecto de “el predio” no correspondiendo, conforme lo solicita la Asociación de Comerciantes del Mercado San Felipe, la anulación del expediente. No obstante a lo expuesto, esta Subdirección procederá remitir copia del referido escrito y anexos a la procuraduría a efectos que proceda conforme a sus atribuciones.

23. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de volver a presentar nuevamente su solicitud, “el administrado” deberá tener en cuenta en relación a la documentación que adjunta que si bien es cierto “la Directiva N° 006-2014/SBN” enumera taxativamente que documentos debe presentar cualquier administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41.1.1)



del numeral 41.1) del artículo 41^{o3} del Decreto Legislativo N° 1272⁴, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en reemplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.

24. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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; los Informes Técnico Legales N° 0089-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 0090-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2017.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MERCADO POPULAR “SAN FELIPE”** representado por su presidenta **Rosaura Julina Alvino Ramirez**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

³ Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

41.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio.

41.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

⁴ Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016