



## **RESOLUCIÓN N° 0408-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de agosto del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 281-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN MERCADO MAYORISTA DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representado por su presidente Celestino Huamán Flores, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio con un área de 1 384,35 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3.- Que, mediante escritos presentados el 2 de marzo de 2020 (S.I. N° 05664-2020), **ASOCIACIÓN MERCADO MAYORISTA DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Ingmar Mijael Reyes Figueroa en diciembre de 2019 (fojas 2); **2)** plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Ingmar Mijael Reyes Figueroa en diciembre de 2019 (fojas 4); **3)** certificado literal de título archivado N° 2010-00300445 (fojas 6); **4)** certificado de zonificación y vías N° 0068-2020-MML-GDU-SPHU, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 23); **5)** declaración jurada del impuesto predial (HR-PR) del año 2003, 2004, 2005 y 2006, emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 27); **6)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del representante de "la administrada" fojas 36); **7)** copia simple de la partida registral N° 11607086 de la Oficina registral de Lima del registro de personas jurídicas de la Zona Registral N° IX (fojas 37); y **8)** copia simple del plano perimétrico, suscrito por el ingeniero civil Ingar Mijael Reyes Figueroa en diciembre de 2019 (fojas 38).

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 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6.- Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

7.- Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 525-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2020 (fojas 39), determinándose respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Forma parte del área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12500106 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 43), con CUS N° 53930.
- ii. Se encuentra incorporado al portafolio inmobiliario y cuenta con informe de potencialidad (Informe de brigada N° 231-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2016).
- iii. Se superpone con solicitudes y procesos judiciales, detallados a continuación: SI N° 14772-2011 (venta directa), SI N° 15695-2017 (transferencia), SI N° 23201-2015 (denuncia), SI N° 27049-2016, SI N° 18430-2009, SI N° 29922-2016 (transferencia), SI N° 21553-2015, SI N° 17525-2014, SI N° 22851-2015, SI N° 10772-2013 (venta directa), y Proceso Judicial Legajo 464-2016 (prescripción adquisitiva de dominio).
- iv. Según imágenes satelitales en el período 11 de abril de 2009 y foto del Street View de fecha 3 de del 2014, se observa ocupación física anterior al 25 de noviembre de 2010.
- v. Conforme a la Ficha Técnica N° 038-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2016 (fojas 50), de la inspección ocular realizada el 23 de febrero de 2016 al predio estatal de 3 184,12 m<sup>2</sup>, área de mayor extensión de la que forma parte “el predio”, se encuentra ocupado por una serie de edificaciones precarias (madera, adobe y esteras) y de material noble, que son usadas como puestos de venta del denominado “Asociación de Comerciantes Mercado Mayorista de las Lomas de Carabayllo”. Asimismo, se pudo verificar la existencia de una serie de edificaciones independientes al citado mercado, pero también orientadas al rubro comercial como la ferretería Chalco, edificación de material noble de dos niveles. Asimismo, actualmente se encuentran agrupados en la denominada “Asociación de Vivienda los Alamos de Carabayllo, debiéndose precisar que no todos los poseionarios son socios de la citada asociación.
- vi. Según la Ficha Técnica N° 2254-2017/SBN-DGPE-SDS del 13 de octubre de 2017 (fojas 51), de la inspección ocular realizada el 3 de octubre de 2017 al predio estatal de 3 184,12 m<sup>2</sup>, área de mayor extensión de la que forma parte “el predio”, se encuentra ocupado en su totalidad (100 %) por terceros con vivencia el cual se denomina “Asociación de Vivienda los Alamos de Carabayllo”, en cuyo interior existen aproximadamente 30 edificaciones, destinadas a comercio, se observó una construcción de tres pisos el cual tiene el uso de vivienda-comercio.

- vii. Según plano diagnóstico N° 3852-2015/SBN-DGPE-SDS de fecha 5 de octubre de 2015 (fojas 53), se identificaron las áreas ocupadas del CUS N° 53930, que grafica el área ocupada por la "Asociación de Comerciantes del Mercado Mayorista de las Lomas de Carabayllo", se advierte que equivale a 1 313,56 m<sup>2</sup> (representa el 94,87 % de "el predio"), mientras que el área restante de 71,09 m<sup>2</sup> (representa el 5,13 % de "el predio"), se encuentra ocupado por la ferretería Chalco.
- viii. Recae en zonificación Otros Usos -OU, área de tratamiento normativo I, de acuerdo con el plano N° 1 de fecha 5 de enero de 2008, aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML de fecha 05 de enero de 2008, y modificada por Ordenanza N° 1651-MML de fecha 12 de enero de 2013.

9.- Que, al haberse determinado que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, y toda vez que en el caso concreto, "la administrada" solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, es pertinente mencionar que "la administrada" indica en su solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución que está utilizando "el predio" para uso de comercio (fojas 1).

11. Que, de acuerdo al Informe Preliminar señalado en el octavo considerando de la presente resolución, según plano de zonificación aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML de fecha 05 de enero de 2008, y modificada por Ordenanza N° 1651-MML de fecha 12 de enero de 2013, "el predio" se encuentra totalmente superpuesto en zonificación Otros Usos – OU. Siendo que el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA del 24.12.2016 que Aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, Título VI Capítulo II, Artículo 102° numeral 101.1, inciso 7: Otros Usos o Usos Especiales (OU), establece que:

#### **Usos Permitidos:**

*"Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional y extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos."*

12.- De lo manifestado en el párrafo anterior, se colige, que la zonificación sobre la que recae "el predio", es incompatible al uso que "la administrada" viene realizando sobre el mismo; dado que no contempla el uso de comercio, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

13.- Que, según la Ficha Técnica N° 0038-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2016 (fojas 50), que contiene la inspección ocular realizada por profesionales de esta Subdirección el 23 de febrero de 2016 al área de 3 184,12 m<sup>2</sup> (área de mayor extensión de la que forma parte "el predio"), se advirtió, entre otros, que: a) viene siendo ocupado por la "Asociación de Comerciantes Mercado Mayorista de Las Lomas de Carabayllo"; asimismo, se pudo verificar la existencia de una serie de edificaciones independientes al citado mercado, pero también orientadas al rubro comercial como: "ferretería Chalco", "ferretería Constructor Center", "mantenimiento y soldadura Levano", "cerrajería Do'Manue" entre otras edificaciones; **b)** en la ficha consta que según lo manifestado por los poseedores, anteriormente se encontraban agrupados en la "Asociación de Comerciantes Unidas de las Lomas de Carabayllo - A.C.U.L.C"., "Asociación de Comerciantes Mercado Mayorista de las Lomas de Carabayllo", encontrándose actualmente agrupados en la denominada "**Asociación de Vivienda los Álamos de Carabayllo**"; precisando que no todos los poseedores son socios de la citada asociación, como el sr. Quiña Chalco Fredy de la "ferretería Chalco".

14. Que, según la Ficha Técnica N° 2254-2017/SBN-DGPE-SDS del 13 de octubre de 2017 (fojas 51), de la inspección ocular realizada el 3 de octubre de 2017 al predio estatal de 3 184,12 m<sup>2</sup> (área de mayor extensión de la que forma parte “el predio”), se encuentra ocupado en su totalidad (100 %) por terceros con vivencia el cual se denomina “Asociación de Vivienda los Álamos de Carabayllo” (denominación que discrepa con “la administrada”), en cuyo interior existen aproximadamente 30 edificaciones, destinadas a comercio, se observó una construcción de tres pisos el cual tiene el uso de vivienda-comercio.

15. Que, en virtud de lo expuesto en los párrafos anteriores, ha quedado demostrado que “la administrada” no cumple con dos de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que, el uso para el cual es destinado “el predio” (comercio) es incompatible con la zonificación Otros Usos – OU, aunado a ello, se requiere el ejercicio de la posesión de “el predio” por parte de “la administrada”, sin embargo como se advierte de las inspecciones técnicas descritas en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, la posesión al 2016 y 2017 la ostentaba la “**Asociación de Vivienda los Álamos de Carabayllo**”; motivos por los cuales su solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

17. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 515-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 461-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2020

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN MERCADO MAYORISTA DE LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, representado por su presidente Celestino Huamán Flores, 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° 20.1.1.8.

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**