



## RESOLUCIÓN N° 0723-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de julio del 2022

### VISTO:

El Expediente N° 114-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES PLAZA CENTRAL DE VILLA EL SALVADOR**, representada por su presidenta Rodelinda Adalvina de la Cruz Palomino, (en adelante “la administrada”) mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 458,93 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 1 Manzana C Grupo Residencial 13, Sector Segundo, Pueblo Joven Villa el Salvador en el Distrito Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

**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 31 de enero del 2022 (S.I. N° 03186-2022) la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES PLAZA CENTRAL DE VILLA EL SALVADOR** representada por su presidenta Rodelinda Adalvina de la Cruz Palomino (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” por la casual 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1-5). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia del documento nacional de identidad de la presidenta de “la Administrada”(fojas 6); **2)** copia del Certificado Literal de la partida N° 12624838 del Registro de Personas Jurídicas de Certificado Literal emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 7-14); **3)** copia del testimonio de la Asociación de Comerciantes Plaza Central Villa El Salvador” del fecha 08 de enero de 2011, emitido por ante Notario Público Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña (fojas 15-21); **4)** copia de la Ficha RUC 20556944190 de fecha 01 de junio de 2017, emitida por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT (fojas 22-23); **5)** copia de la Autorización Municipal de Funcionamiento Comercial, industrial, de Servicios y Actividades Profesionales N° 008674 del 27 de noviembre del 2008, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (fojas 24); **6)** copia de del contrato privado de arrendamiento del 24 de marzo de 2009 (fojas 25-26); **7)** copia de del contrato privado de arrendamiento del 20 de noviembre de 2010 (fojas 27-28); **8)** copia de Acta de Inspección Ocular 08 de mayo de 2010, emitido por la Gobernación de Villa el Salvador (fojas 29-30); **9)** copia de Resolución de Gerencia N° 133-2012-OPC-MVES del 16 de abril de 2012, emitida por la Municipalidad de Villa El Salvador(fojas 31-32); **10)**

copia de la Resolución Sub Gerencial N° 89-2017-SGPC-GDIS-MVES del 31 de marzo de 2017, emitido por la Municipalidad de Villa El Salvador (fojas 33); **11)** copia del Convenio entre la Institución Educativa 6065 “Perú Inglaterra” y la Asociación de Comerciantes “Plaza Central” del 24 de mayo de 2011(fojas 34-37); **12)** copia del contrato privado de Arrendamiento del 31 de mayo de 2013 (fojas 38-41); **13)** copia de la Licencia de Funcionamiento Comercial, Industrial, de Servicios y Actividades Profesionales N° 008674 del 25 de marzo de 2014, emitida por la Municipalidad de Villa El Salvador (fojas 42); **14)** copia de la Resolución N° 0134-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2017, emitida por esta Superintendencia (fojas 43-46); **15)** copia de la Resolución N° 0238-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2019, emitida por esta Superintendencia (fojas 47-51); y, **16)** copia informativa de la partida registral N° P03337806 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 52-55).

**4.** Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

**5.** Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, concordado con el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

**6.** Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**7.** Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

**8.** Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

**9.** 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**10.** Que, de la comparación gráfica catastral con la base gráfica con que cuenta esta Superintendencia, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 00154-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero del 2022 (fojas 56-63), en el cual se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03337806 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS 158931.
- ii) Se encuentra identificado como Lote 01, Manzana C, Sector IV Grupo Residencial 13 sector Segundo del Pueblo Joven Villa El Salvador, destinado al uso: Área educativa, por tanto, es un equipamiento urbano con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible, se encuentra bajo la administración del Estado en virtud de la Resolución N° 0134-2017/SBN-DGPE-SDAPE del

28.02.2017 que aprueba la extinción parcial de afectación en uso de un área de 925.50 m<sup>2</sup>, en cuyo ámbito se ubica “el predio”.

- iii) Los documentos presentados para acreditar la causal de venta directa corresponden a “el predio”, no obstante que existe discrepancia del área con la de “el predio”, debiendo establecerse si los nombres que se consignan en los mismos, corresponden a socios de lo que actualmente se constituye como una Organización Social de Economía local denominada Asociación de Comerciantes Plaza Central Villa El Salvador.
- iv) Se ubica en zona urbana, de topografía plana, colindante a la Institución Educativa N° 6065 Perú Inglaterra, en la condición de ocupado, siendo destinado para fines comerciales, con antigüedad anterior al año 2006, advirtiendo la posibilidad que se encuentre ocupado por más de una Asociación de comerciantes. Análisis sustentado con imágenes satelitales e inspección técnica (Ficha Técnica N° 0678-2018/SBNSDS y N° 0679-2018/SBNSDS).
- v) Presenta zonificación E1- Educación Básica, según Plano de Zonificación del Distrito de Villa El Salvador – Área Normativa I, aprobado por Ordenanza 933-MML publicado el 05 de mayo de 2006.

11. Que, mediante escrito presentado el 04 de marzo de 2022 (S.I. N° 06610-2022) (fojas 64) “la administrada” indica que ha tomado conocimiento del Informe Preliminar N° 00151-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2022; y, de su revisión manifiesta que de las conclusiones del citado informe en el numeral 4.4 se mencionó que existe discrepancia del área con la de “el predio” lo cual no resulta cierto, por cuanto su petitorio de venta directa se basa en el área consignada en la partida registral N° P03337806, la misma que se ajusta con el área de su posesión consolidada, por lo que solicita se tenga presente que no existe discrepancia alguna y de ser el caso se verificará con la correspondiente inspección en su debida oportunidad.

12. Que, mediante Memorando N° 00915-2022/SBN-DGPE-SDDI, esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal - SDAPE evaluar la aclaración de la partida registral de “el predio”, toda vez que, de la revisión de la partida registral P03337806 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se observa que se han trasladado los asientos 00002 (afectación en uso) y 00003 (extinción parcial de afectación en uso) provenientes de la partida registral matriz P03058799. Por lo expuesto, se solicitó a la SDAPE, evalúe si corresponde realizar la aclaración de la partida registral P03337806, en el sentido de precisar si “el predio”, se encuentra comprendido en el ámbito del área de 925,50 m<sup>2</sup>, sobre el cual se realizó la extinción parcial de afectación en uso, en mérito a la Resolución 0134-2017/SBN-DGPE-SDAPE.

13. Que, mediante escritos S/N presentados el 04 y 31 mayo de 2022 (S.I. N° 11930-2022) (fojas 88-91) (S.I. N° 14319-2022) (fojas 91), “la administrada” solicita reunión virtual y presencial respectivamente; requerimientos que fueron atendidos por esta Subdirección mediante cita virtual el 27 de junio de 2022, la cual fue programada a través de la plataforma digital Reúnete Virtual

14. Que, conforme se indica en el literal iv) del décimo considerando de la presente resolución, en el presente caso a efectos de verificar la situación física – temporal de “el predio” se recurrió a la información recabada en campo por la Subdirección de Supervisión registradas en las Fichas Técnicas Nros. 0678-2018/SBN-DGPE-SDS y 0679-2018/SBN-DGPE-SDS, ambas realizadas el 12 de abril de 2018, por profesionales de la Subdirección de Supervisión emitidas el 23 de abril de 2018. En tal contexto, en las referidas fichas técnicas se ha indicado lo siguiente:

- Ficha Técnica N° 0678-2018/SBN-DGPE-SDS (área 375.55 m<sup>2</sup>), en la que se indicó que: “(...)se encuentra ocupado por la **Asociación de Comerciantes Santa Rosita de Villa El Salvador**, quienes manifiestan tener posesión desde más de 10 años, se advierte que el área ocupada está delimitada por un cerco de mampostería estructural de ladrillo con tres puertas de ingreso, el área se encuentra totalmente techada, al interior existen aproximadamente 34 stand”.
- Ficha Técnica N° 0679-2018/SBN-DGPE-SDS (área 83.38 m<sup>2</sup>), en la que se indicó que: “(...) se encuentra ocupado por la **Asociación de Comerciantes Multicentro**, quienes manifiestan tener posesión desde más de 10 años, se advierte que el área ocupada está delimitada por un cerco de mampostería estructural de ladrillo el área se encuentra totalmente techada, al interior existen aproximadamente 8 stand con puertas enrollables que dan vista hacia la Calle 2. con puertas enrollables”.

15. Que, tal como se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, “la administrada” sustenta su solicitud de venta directa en virtud del inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en ese sentido, corresponde determinar si cumple con los requisitos para la causal de posesión consolidada regulada por el

inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010;** **b) área delimitada en su totalidad;** y, **c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”;** requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta; de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

**16.** Que, en tal sentido, se ha determinado en campo que “la administrada” no ocupa la totalidad de “el predio”, en la medida que de acuerdo a las Fichas Técnicas 0678-2018/SBN-DGPE-SDS y 0679-2018/SBN-DGPE-SDS emitidas en mérito a las inspecciones técnicas realizadas por los profesionales de la Subdirección de Supervisión, se advirtió ocupación por parte de las Asociaciones denominadas “Comerciantes Santa Rosita de Villa El Salvador” y “Comerciantes Multicentro”; razón por la que la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por la causal 3) establecida en el artículo 222° de “el Reglamento”; los cuales han sido detallados en el considerando anterior; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

**17.** Que, además esta Subdirección ha tomado conocimiento a través del Memorándum N° 01279-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de marzo de 2022, que la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE viene evaluando el procedimiento de Usufructo por Convocatoria Pública (*Expediente N° 1018-2020/SBNSDAPE*), respecto de un área de 925,50 m<sup>2</sup> ubicado en el Lote 01, Manzana C, Grupo Residencial 13, Sector Segundo, Pueblo Joven Villa El Salvador, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, conformada por dos áreas de 458,93 m<sup>2</sup> y 466,57 m<sup>2</sup> inscritas en las partidas registrales Nros. P03337806 y P03337807 del Registro de Predios de Lima; sobre el particular, con Ficha Técnica N° 0239-2020/SBN-DGPE-SDAPE realizada por los profesionales de SDAPE el 10 de noviembre de 2020, se indicó, entre otros, lo siguiente:

- i) En un área aproximada de 458,93 m<sup>2</sup> se encuentra ocupado por una galería comercial en funcionamiento, cuenta con 49 puestos de venta, en dicha área se apersono la Sra. Liz Valdivia, presidenta de la **“Asociación de Comerciantes Independientes De Santa Rosita De V.E.S.”** (Antes Asociación De Comerciantes Multicentro De Villa El Salvador y Asociación De Comerciantes Plaza Central De Villa El Salvador), quien indicó que dicha asociación ocupa el predio hace 8 años, que cuentan con 49 asociados; y finalmente, por ambos frentes de la galería se observaron carteles en los que se puede leer "Asociación de Comerciantes Independientes Santa Rosita De V.E.S. N° De Partida Reg. 13108904";
- ii) En un área aproximada de 250,03 m<sup>2</sup> se encuentra ocupado por 31 puestos de venta, en dicha área se acercó el Sr. German Villa Alvez presidente de la **“Asociación De Comerciantes Villa Center”**, quien mostro documentos de la constitución de dicha asociación partida registral n° 12441727 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, además indicó que se encuentran en posesión desde al año 2009;
- iii) En un área aproximada de 63,69 m<sup>2</sup> se encuentra ocupado por 6 puestos de venta, en dicha área se acercó la Sra. Nancy Nori Ccopa Huamán secretaria de la **“Asociación de Comerciantes Sol De América Brilla”**, quien puso a la vista documentos de la constitución de dicha asociación partida registral n° 13586987 del Registro De Personas Jurídicas de Oficina Registral de Lima, e indico que ocupan dicha área desde el año 2009; y,
- iv) En un área aproximada de 152,85 m<sup>2</sup> se encuentra ocupado por 14 puestos de venta, en dicha área se acercó el Sr. Ernesto Ignacio Arones Garcia, quien indico ser presidente de la **“Asociación de Comerciantes Amigos Unidos De Villa Rica”**, quien no mostro documentos de la constitución de dicha asociación.

De lo expuesto se denota que “el predio” está ocupado por diferentes asociaciones y se evidencia un desacuerdo entre ellas.

**18.** Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

**19.** Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Técnico

Legal N° 0778-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2022 y el Informe de Brigada N° 00578-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES PLAZA CENTRAL DE VILLA EL SALVADOR**, representada por su presidenta Rodelinda Adalvina de la Cruz Palomino, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**CUARTO.** - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**