

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0987-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 233-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representado por Felicino Córdova Gómez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio de 2 168,50 m², ubicado en la Mz 64A, Lote 1, Pueblo Joven Arriba Perú, distrito de San Juan de Lurigancho, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 escrito presentado el 03 de marzo del 2021 (S.I. N° 05340-2021), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representado por Felicino Córdova Gómez (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, marco normativo vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de documento de Identificación – DNI del representante de “la administrada”; **2)** Copia del Certificado Literal de la Partida N° 11040392, de la Oficina Registral de Lima y Callao, del rubro de inscripción de asociaciones; **3)** Plano Perimétrico: Lamina P-01, de fecha febrero del 2021, Plano Ubicación - Localización: Lamina U-01, de fecha febrero del 2021 y Memoria descriptiva, elaborados y visados por la Arquitecta Noeli Ordoñez Chuquihuaccha con registro C.A.P. N° 022736; **4)** Copia del Certificado Literal de la partida registral N° P02139898, de la oficina Registral de Lima; **5)** Copia de Constancia N° 483-2003-UATyOC-DR/MSJL, de fecha 23 de julio del 2003; **6)** Copia de constancia de contribuyente N° 045-2015-SGRyOT/GRAT/MDSJL, de fecha 03 de junio del 2015; **7)** Copia de la Solicitud de certificados de parámetros urbanísticos dirigido

a la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, de fecha febrero del 2021; **8)** Copia de declaración jurada de autovaluos; **9)** Copia de recibos de pago; **10)** Copia de Oficio N° 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI; **11)** Copia de certificado de habilitación profesional.

4. Que, es pertinente mencionar que mediante Resolución N° 0474-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021, esta Subdirección declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”; sin embargo, en atención al recurso de apelación interpuesto la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal a través de la Resolución N° 0093-2021/SBN-DGPE, dejó sin efecto al referido acto administrativo y dispuso que esta Subdirección retrotraiga el procedimiento a la etapa de calificación para determinar la libre disponibilidad y para que se realice una nueva evaluación requiriendo los documentos necesarios para emitir el acto administrativo correspondiente.

5. Que, mediante escritos presentados el 14 de diciembre del 2021 (S.I. N° 32130-2021), el 22 de febrero del 2022 (S.I. N°05475-2022) y el 02 de junio del 2022 (S.I. N°14543-2021), “la administrada”, solicita se prosiga con la evaluación de solicitud de venta directa.

6. Que, en tal contexto corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “la administrada” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

7. Que, “la administrada” en su requerimiento precisa la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por el inciso 3) del artículo 222°¹ de “el Reglamento”, concordante con el inciso 3 del numeral 5.6. de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.

8. Que, el procedimiento de 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”).

9. 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 artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

10. 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.

11. 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

¹Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

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.

12. 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.

13. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (fojas 68), en el que se concluye, entre otros respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Corresponde al identificado como Lote 01, Mz 64A, Pueblo Joven Arriba Perú, que constituye Equipamiento Urbano para el Uso: Servicios Comunales, inscrito en partida registral N° P02139898 de la Oficina Registral de Lima Este, inscrito a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales y registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 40640.

ii) Recae totalmente en el ámbito de los siguientes procesos judiciales: 1. Legajo N° 119-2010 de Materia Legal: Prescripción adquisitiva, siendo el demandante la Asociación de Comerciantes 20 de junio contra la SBN y otros de estado no concluido; y 2. Legajo N° 360-2017 de Materia Legal: Mejor Derecho de Propiedad, siendo el demandante la Comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros de estado no concluido.

iii) Recae en la Zonificación: Centro de salud – H2, según el plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho - Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1081-MML del 04-10-2007, publicada el 07-10-2007.

iv) Recae en la Zonificación: Centro de salud – H2, según el plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho - Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1081- MML del 04-10-2007, publicada el 07-10-2007.

v) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” se encuentra en un terreno de forma irregular, en zona urbana y presenta una topografía plana, ocupado totalmente por un mercado de abastos, con 210 puestos en su interior, dentro del cual se identifican tres agrupaciones de asociaciones: “Asociación de Comerciantes 28 de setiembre”, “Asociación de Comerciantes 20 de Junio” y “Asociación de Comerciantes 9 de Marzo”, cuya existencia se advierte de la Ficha Técnica N° 0083-2007/SBN-GO-JAR, de fecha de inspección 09/02/2006 y de la imagen satelital de Google Earth del 11/04/2009, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

14. Que, adicionalmente se ha realizado la revisión del aplicativo SINABIP respecto del CUS de “el predio”, del cual se obtuvieron las Fichas Técnicas: N° 1025- 2016/SBN-DGPE-SDS (inspección de fecha 18/04/2016) y N° 0671-2017/SBN-DGPE-SDS (inspección de fecha 27/03/2017) en las que se indican y corroboran lo expuesto en el párrafo anterior.

15. Que, por lo antes expuesto, se ha determinado que “el predio” constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público, debiéndose aprobarse previamente la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 92° de “el Reglamento”².

² **Artículo 92.-** Desafectación de predios de dominio público 92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho,

16. Que, en ese contexto, resulta necesario que “la administrada” cumpla con acreditar con la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222⁰³ de “el Reglamento”. Ahora bien, de acuerdo a lo indicado en la Resolución N° 093-2021/SBN-DGPE la calificación formal de los documentos con los cuales pretende acreditar el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte lo siguiente:

a) La constancia N°483-2003-UATyOC-DR/MSJL, de fecha 23 de julio del 2003, señala que “la administrada”, domiciliado en el Asentamiento Humano Arriba Perú, Mz 64A, Lote 01, se encuentra registrado en el Sistema de Rentas N° 0010506 desde el año 1997; no indica el área y además la información consignada difiere con respecto a la denominación de “el predio (“Pueblo Joven Arriba Perú”).

b) La constancia de contribuyente N° 045-2015-SGRyOT/GRAT/MDSJL, de fecha 03 de junio del 2015, consta que “la administrada”, se encuentra registrado con el código de contribuyente N° 0010506, asimismo señala que esta referido al predio ubicado en la Mz 64-A, Lt 01, Pueblo Joven Arriba Perú; la Declaración Jurada de autovaluo (HR, HU) emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, correspondiente del año 2011; Declaración Jurada de autovaluo (HR, HU) emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, correspondiente a los años 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, teniendo como contribuyente a “la administrada” del predio ubicado en la Lote 01, Mz 64-A, Pueblo Joven Arriba Perú, con un área de terreno de 2 168,50 m² y los recibos de pagos emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, de fechas 2011, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, asociados al RUM N° 0010506, siendo el contribuyente “la administrada; todos éstos documentos corresponden a “el predio”; sin embargo han sido emitidos con posterioridad al 25 de diciembre del 2010, por lo que no constituyen documentos para acreditar formalmente la posesión.

c) Las declaraciones Juradas de autovaluo (HR, HU) emitidos por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, correspondiente a los años 2006, 2007 y 2010, perteneciente a “la administrada” como contribuyente, con el predio ubicado en la Lote 01, Mz 64-A, Pueblo Joven Arriba Perú, que corresponde a un área de 2 796,80 m² el área mayor de “el predio”, con sus respectivos recibos de pagos de impuestos prediales, servicios de serenazgo, parques y jardines; del año 2006 cancelados el 24.04.2006 y 17.04.2007, del año 2007 cancelados el 06.02.2007, 17.04.2007 y el 29.08.2007; y del año 2010 cancelados el 30.06.2010; los cuales corresponden a “el predio”.

17. Que, por otro lado, de acuerdo a lo sustentando en las Fichas Técnicas antes referidas en las cuales se desprende que “la administrada” no tiene la posesión sobre la totalidad de “el predio” solicitado, toda vez que se encontraría ocupado también por la “Asociación de Comerciantes 28 de setiembre”, y la “Asociación de Comerciantes 9 de Marzo”.

18. Que, por tal razón, esta Subdirección emitió el Oficio N° 03084-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de setiembre de 2022 (en adelante “el Oficio”), requiriendo a “la administrada” lo siguiente: **i)** aclarar y sustentar con documentación correspondiente la ocupación que la “Asociación de Comerciantes 28 de setiembre”, y la “Asociación de Comerciantes 9 de Marzo”, vienen ejerciendo sobre parte de “el predio”; **ii)** presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa, en virtud del literal d) del numeral 3 del artículo 223.2 de “el Reglamento”; **iii)** adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223 de “el Reglamento”; y, **iv)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”,

previamente calificado como viable. 92.2 La pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal

³ **3. Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

para subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

19. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado vía correo electrónico (mchl.abog@gmail.com), con fecha 08 de septiembre de 2022, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 20.4 del artículo 20° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, habiendo recibido el acuse de recepción el 14 de setiembre del 2022 por parte de “la administrada”; razón por la cual se tiene por bien notificada. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dicha observación venció el 29 de setiembre de 2022.

20. Que, mediante escrito presentado el 19 de setiembre del 2022 (S.I. N° 24666-2022); es decir, dentro del plazo señalado, “la administrada” adjuntó documentación con la cual pretende subsanar las observaciones advertidas, en “el Oficio”.

21. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde a esta Subdirección determinar si “la administrada” cumplió con subsanar la observación efectuada en “el Oficio”:

Respecto a aclarar y sustentar con documentación correspondiente la ocupación que la “Asociación de Comerciantes 28 de setiembre”, y la “Asociación de Comerciantes 9 de marzo” ejercen sobre parte de “el predio”

“La administrada” adjunto para ello copia literal y título archivado de la constitución de las referidas, señalando que éstas se han constituido e inscrito ante SUNARP con posterioridad a ésta, asimismo precisa que la “Asociación de Comerciantes 28 de setiembre”; se crea con los ex socios de “la administrada”, quienes a la actualidad vienen ocupando parte de “el predio”; por otro lado respecto a la “Asociación de Vendedores Ambulantes nueve de marzo- Arriba Perú”, precisan que el área que aducen tener posesión esta superpuesta con el proceso judicial de prescripción adquisitiva seguida contra la SBN, interpuesta con el fin de querer desacreditar la legítima ocupación de “la administrada”.

En tal sentido; “la administrada” indica que viene ejerciendo la posesión en parte de “el predio” sin embargo, no presentan ningún documento que acredite el área que viene posesionando en la actualidad. En tal sentido se concluye que “la administrada” no ha cumplido con subsanar la primera observación

Respecto a presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa, en virtud del literal d) del numeral 3 del artículo 223.2 de” el Reglamento

“La administrada”, adjunta plano perimétrico y memoria descriptiva de “el predio” debidamente visado por la Municipalidad Metropolitana de Lima con fecha 14 de abril del 2009. Asimismo, presentan copia del a asamblea general extraordinaria de fecha 10 de setiembre del 2022, el cual por voto mayoritario los asociados decidieron otorgar la cesión de posesión de predio a favor de “la administrada”. Por todo lo expuesto, se concluye que “la administrada” ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

Respecto a presentar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223 de “el Reglamento”

“La administrada”, no ha presentado documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”. Sin embargo, señala que no se encuentra bajo competencias de otras entidades, ya que “el predio” se encuentra inscrito a favor del estado representado por esa Superintendencia. Asimismo, solicita que se expida el referido documento por

ser la entidad competente para la venta de “el predio”.
Por tanto, “la administrada” no ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

Respecto a presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado

“La administrada”, ha cumplido con presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado, debidamente firmada por Felicino Córdova Gómez, en su condición de representante de “la administrada”; por tanto “la administrada” ha cumplido con subsanar la presente observación advertida.

22. Que, de lo señalado en el precedente considerando, ha quedado determinado que “la administrada” tan solo ha cumplido con subsanar dos de los cuatros observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

23. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002- 2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00839-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1088-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representado por Felicino Córdova Gómez, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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).

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario