

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0195-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1247-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por Celestino Huamán Flores en representación de la **ASOCIACIÓN DE MERCADO MAYORISTA LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 384,65 m², ubicado en el Km. 34 de la Panamericana Norte margen derecha ruta Lima-Ancón, distrito de Carabayllo, 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 (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 Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, establecen que 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 30 de noviembre del 2022 (S.I. N° 32386-2022) por el señor Celestino Huamán Flores en representación de la **ASOCIACIÓN DE MERCADO MAYORISTA LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, en adelante “el administrado”, solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico, lamina P-01, firmado por ingeniero civil, Ingmar Mijail Reyes Figueroa (fojas 2); **b)** plano de ubicación y localización, lamina U-01, firmado por ingeniero civil, Ingmar Mijail Reyes Figueroa (fojas 3); **c)** memoria descriptiva del plano perimétrico, firmado por ingeniero civil, Ingmar Mijail Reyes Figueroa (fojas 4-5); **d)** certificado de búsqueda catastral, publicidad N° 635903 del 24 de enero de 2020 (fojas 6-8); **e)** original de declaración jurada, firmada por Celestino Huamán Flores el 30 de noviembre de 2022 (fojas 9); **f)** partida registral N° 12500106 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 10); **g)** copia de plano de independización (fojas 11); **h)** copia la constancia de no adeudo tributario N° 5319-2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo el 12 de octubre del 2022 (fojas 12); **i)** declaración jurada de autovaluo año 2003, HR – PR (fojas 13-14); **j)** declaración jurada de autovaluo año 2004, HR – PR (fojas 15-16); **k)** declaración jurada de autovaluo año 2005, HR – PR (fojas 17-18); **l)** declaración jurada de autovaluo año 2006, HR – PR (fojas 19-20); **m)** declaración jurada de autovaluo año 2007, HR – PR (fojas 21-22); **n)** declaración jurada de autovaluo año 2008, HR – PR (fojas 23-24); **ñ)** declaración jurada de autovaluo año 2009, HR – PR (fojas 25-26); **o)** declaración jurada de autovaluo año 2010, HR – PR (fojas 27-28); **p)** declaración jurada de autovaluo año 2011, HR – PR (fojas 29-30); **q)** declaración jurada de autovaluo año

2012, HR – PR (fojas 31-32); **r**) declaración jurada de autovaluo año 2013, HR – PR (fojas 33-34); **s**) declaración jurada de autovaluo año 2014, HR – PR (fojas 35-36); **t**) declaración jurada de autovaluo año 2015, HR – PU (37-38); **u**) declaración jurada de autovaluo año 2016, HR – PU (fojas 39-40); **v**) declaración jurada de autovaluo año 2017, HR – PU (41-42); **w**) declaración jurada de autovaluo año 2018, HR – PU (fojas 43-44); **x**) declaración jurada de autovaluo año 2019, HR – PU (fojas 45-46); **y**) declaración jurada de autovaluo año 2020, HR – PU (fojas 47-48); **z**) declaración jurada de autovaluo año 2021, HR – PU (49-50); **1.a.)** declaración jurada de autovaluo año 2022, HR – PU (fojas 51-52); **1.b.)** copia del comprobante de información registral (fojas 53-54); **1.c.)** copia de la partida registral 11607086 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 55); **1.d.)** copia del documento nacional de identidad del representante de “el administrado” (fojas 56); **1.e.)** copia del registro de mercados de abastos sin licencia de funcionamiento N.º 006-2021-GSGAPS/MDC emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 57); y, **1.f.)** copia del Registro de Mercado de Abastos para el Cumplimiento de la Meta 6 N.º 005-2022-GSGAPS/MDC (fojas 58).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de “el Reglamento” y en la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N.º 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N.º 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 189º de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N.º 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.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1º del artículo 56º 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.

8. 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.º DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 00025-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero del 2023, donde se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Forma parte del ámbito mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N.º 12500106 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N.º 53930.
- ii)** Se encuentra muy próximo a las vías arteriales denominada Vía Periurbana y Avenida Santa María. Por lo que se sugiere consultar sobre el derecho de vía a la entidad competente.
- iii)** El CUS 53930 del que forma parte de “el predio” está incorporado al Portafolio Inmobiliario con código N.º 9-2016, en condición de vigente, contando con informe de potencialidad numerado (Informe de Brigada N.º 231-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26.02.2016, el cual indica que la potencialidad es de Comercial.

- iv) Se superpone totalmente con dos (02) procesos judiciales no concluidos, con número de legajo 224-221, código de Expediente Judicial 582-2021 y con número de legajo 464-2016, código de Expediente Judicial 03369-2016; y, además, se superpone totalmente con proceso por judicializar con número de legajo M_1424_2016, según la plataforma del GEOCATASTRO –SBN.
- v) Para el cumplimiento de la causal invocada por “el administrado” presenta, entre otros, la documentación de impuesto predial, declaración jurada de autovaluo (HR) y (PR) del 2003 al año 2014, de los que se advierte que han sido cancelados en el año 2022; es decir, posterior al 25 de noviembre del 2010, por lo que se prescinde de su valoración.
- vi) De la situación física y ocupación de “el predio”, según las imágenes satelitales del Google Earth durante el periodo del 11.04.2009 a la más actual 31.05.2022, se observa totalmente ocupado, situación que se mantiene hasta la actualidad.
- vii) De la información contenida en la Ficha Técnica N.º 038-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2016, respecto del área de 3 184,12 m², se advierte que: *“(…) 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 Carabaylo”, asimismo se verifico que colindante a “el predio” parte derecha, se ubica la agencia municipal Las Lomas” y, hacia la parte izquierda “el predio” se ve atravesado por una vía carrozable y colindante a esta vía, se ubica una línea aérea de transmisión eléctrica. Asimismo, según lo manifestado por los poseionarios, refieren que anteriormente se encontraban agrupados en la Asociación de Comerciantes Unidas de las Lomas de Carabaylo - A.C.U.L.C”, “Asociación de Comerciantes Mercado Mayorista de Las Lomas Carabaylo”, encontrándose actualmente agrupados en la “Asociación de Vivienda Los Álamos de Carabaylo”; debiéndose precisar que no todos los poseionarios son socios de la citada asociación, como el Sr. Quiña Chalco Fredy de la “Ferretería Chalco”. (…)*.
- viii) De la información contenida en la Ficha Técnica N.º 2254-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre del 2017, respecto del área de terreno de 3 184,12 m², se advierte que: *“el predio” esta ocupado en su totalidad (100%) por terceros con vivencia el cual se denomina: “Asociación de Vivienda Los Álamos de Carabaylo”, en cuyo interior existen aproximadamente 30 edificaciones, destinados a Comercio, donde la mayoría son de material prefabricado (madera con techo de eternit) y el resto de material noble de un piso casi en su totalidad, sin embargo, se observó una construcción de tres pisos el cual tiene el uso de vivienda-comercio. Así mismo el área ocupada no cuenta con servicios básicos propios (agua, luz y desagüe) (…)*”.

10. Que, en atención a lo señalado en el ítem iv) del considerando precedente, esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, mediante Memorándum N.º00364-2023/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero del 2023, sobre el estado actual de los citados procesos judiciales; recibiendo la respuesta a través del Memorándum N.º 00214-2023/SBN-PP del 03 de febrero del 2023, en el cual nos informa, que de la revisión de los archivos que obran en la Procuraduría Pública, así como también en el Aplicativo “JUDICIALES” y el Sistema de Consulta de Expedientes Judiciales (CEJ) del Poder Judicial; se precisa que en cuanto al Legajo N.º 0224- 2021 (expediente N.º 582-2021), Materia: reivindicación, Juzgado: Módulo Básico de Justicia de Carabaylo, Demandante: SBN, Demandado: Asociación Comercial del Mercado Mayorista Lomas de Carabaylo, cuya pretensión es la restitución del área de propiedad estatal de 3 184,12 m², ubicada en la Av. Lomas de Carabaylo (Ex Huarangal), distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida electrónica N° 12500106 de la oficina registral de Lima, con Cus N° 53930, siendo su estado no concluido, se encuentra en etapa postulatoria, toda vez que mediante Resolución N° 10, se requiere a la parte demandante cumpla con presentar copias en físico a fin de notificar a la parte demandada, copias que fueron ya remitidas, estando pendiente el juzgado notifique a la parte demandada.

11. Que, asimismo, en relación al Legajo N.º 0464- 2016 (expediente N.º 03369-2016), Materia: Prescripción Adquisitiva, Juzgado: Modulo Básico de Justicia de Carabaylo, cuya pretensión es la prescripción adquisitiva del predio, ubicado en la Avenida las Lomas de Carabaylo, km3.8 frente al Grifo Villa Rica, al norte con la agencia municipal de Carabaylo, por el este con Euroladrillos y por el Sur con propiedad de terceros, con un área total de 51,239.54 m², siendo su estado no concluido, en etapa postulatoria, toda vez que mediante Resolución N° 11, se declara concluido el proceso por falta de impulso, pero se encuentra pendiente que se notifique a las partes.

12. Que, al haberse determinado que “el predio”, es de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad y de titularidad del Estado, corresponde a esta Subdirección, en virtud a la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente Resolución, evaluar si “el administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

13. Que, el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **a)** el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”); 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.

14. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem **vi)** del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes del Google Earth del período del 11.04.2009 al más actual 31.05.2022 se visualiza que “el predio” se encuentra totalmente ocupado, situación que se mantiene hasta la actualidad.

15. Que, asimismo, se advierte en la inspección realizada en el ámbito que se encuentra “el predio” por los profesionales de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de fecha 23 de febrero del 2016, con CUS 53930, recogida en la Ficha Técnica N. 038-2016/SBN-DGPE-SDDI, se precisa que quien ostenta la posesión de “el predio” es la “Asociación de Vivienda Los Álamos de Carabayllo”, mientras que en la inspección realizada en el área de 3 184, 12 m², de la que forma parte de “el predio”, por los profesionales de la Subdirección de Supervisión fecha 03 de octubre de 2017 con CUS 53930, recogida en la Ficha Técnica Nro 2254-2017/SBN-DGPE-SDDI, se precisa que “el predio” está ocupado en su totalidad (100%) por terceros con vivencia el cual se denomina: “Asociación de Vivienda Los Álamos de Carabayllo”; en ese sentido, se colige, que “el predio” se encuentra ocupado por un tercero distinto “el administrado”, quedado demostrado que no ejerce la posesión de “el predio”; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de “el administrado” por no cumplir con uno de los requisitos descritos en el décimo tercer considerando de la presente Resolución, para proceder a una venta directa por la causal regulada en el inciso 4) del artículo 222 de “el Reglamento”.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53 y 54 del “ROF de la SBN”.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar que “el predio” se encuentra próximo a las vías arteriales denominada Vía Periurbana y Avenida Santa María; por lo que, de volver a presentar su solicitud de venta directa, se deberá determinar si este constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2.² de “el Reglamento”.

¹ **Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público:** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico

² **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público ya los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; la Resolución N° 005-2022/SBN-GG, el Informe Técnico Legal N° 0229-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2023 y el Informe de Brigada N° 00201-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por Celestino Huamán Flores en representación de la **ASOCIACIÓN DE MERCADO MAYORISTA LAS LOMAS DE CARABAYLLO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, comuníquese y publíquese

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI