

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0497-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 526-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES PROGRESISTAS DEL PERÚ ACOPPER**, representada por la presidenta del Consejo Directivo, Luisa Eugenia Hernández Gonzales, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 348 m², ubicada en el 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 (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 19 de abril del 2023 (S.I. N° 09619-2023), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES PROGRESISTAS DEL PERÚ ACOPPER**, representada por la presidenta del Consejo Directivo, Luisa Eugenia Hernández Gonzales (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, sin señalar causal a la cual se acoge del artículo 222° de “el Reglamento”; sin embargo, indica que se encuentra en posesión de “el predio” (fojas 2-5). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: 1) copia del documento nacional de identidad de Luisa Eugenia Hernández Gonzales (fojas 6); 2) copia de la partida registral N° 13232200 expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); 3) certificado literal de la partida registral N° P02226882, correspondiente a la Publicidad N° 2020-338503, expedido por la Oficina Registral de Lima (fojas 8-11); y, 4) tres (03) tomas fotográficas (fojas 12).

4. 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”).

5. 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

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

9. Que, la documentación presentada por “la Asociación” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00638-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2023 (fojas 13-18), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) “La Asociación” no ha presentado plano perimétrico ni memoria descriptiva del área de interés, por lo que se procederá a identificar el área materia de interés a partir de la información consignada en la partida registral N° P02226882 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, que corresponde a un predio de mayor extensión de 548 m², en el que se visualiza que el área de 352,97 m² se encuentra ocupada por el mercado de la Asociación ACOPPER (en adelante, “el área gráfica”). Se verifica que existe discrepancia en 4,97 m² entre el área solicitada (“el predio”) y el área ocupada por el mercado de la Asociación ACOPPER (“el área gráfica”), por lo que se deja constancia que la presente evaluación se realizará sobre “el área gráfica”.
- ii) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales en la partida registral N° P02226882 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, anotado en el SINABIP con el CUS N° 56909.
- iii) Constituye un Equipamiento Urbano destinado a Servicios Comunales, por lo tanto, es un bien de dominio público, con el carácter de inalienable e imprescriptible, afectado en uso a favor del Club de Madres Virgen del Carmen de la Cocina Familiar N° 071, por un plazo indeterminado para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- iv) Se encuentra en zona urbana consolidada, es de topografía plana y pendiente suave. Se encuentra ocupado por el mercado de la Asociación ACOPPER, conformado por cincuenta y cuatro (54) puestos de estructura metálica con puerta enrollable y techo de calamina, piso de

concreto y cuenta con el servicio de luz eléctrica. Análisis sustentado en las imágenes de Google Earth y Fichas Técnicas N° 0567-2012/SBN-DGPE-SDS, N° 0881-2013/SBN-DGPE-SDS y N° 0058-2018/SBN-DGPE-SDS.

10. Que, en ese sentido, en atención a lo señalado en el considerando precedente, ha quedado determinado que si bien “el área gráfica” se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, esta *tiene la condición de bien de dominio público desde su origen* al constituir un lote de equipamiento urbano (Uso: Servicios comunales), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Club de Madres Virgen del Carmen de la Cocina Familiar N° 071), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3² del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su disposición a favor de “la Asociación”, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de venta directa.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Asociación”.

12. Que, de otro lado, es pertinente mencionar que al haberse advertido un acto de administración vigente (afectación en uso) que recae sobre “el área gráfica”, corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de esta, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

13. 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 - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del “ROF de la 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Brigada N° 00539-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0577-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES PROGRESISTAS DEL PERÚ ACOPPER**, representada por la presidenta del Consejo Directivo, Luisa Eugenia Hernández Gonzales, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

¹ Artículo 73.-

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 a) 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 a 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 y a 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.

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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI