



RESOLUCIÓN N° 0563-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° **493-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO CENTRAL LA ARENERA HUAYCÁN**, representada por su presidente, Teodoro Ramírez Peña, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 463,91 m², ubicada en el lote denominado Lote "C", distrito de Ate, 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 04 de mayo de 2023 (S.I. N° 10963-2023), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO CENTRAL LA ARENERA HUAYCÁN**, representada por su presidente, Teodoro Ramírez Peña (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** copia del documento nacional de identidad de Teodoro Ramírez Peña (foja 2); **2)** copia del certificado de vigencia de la partida registral N° 11359593 expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 3); **3)** declaración jurada de no tener impedimento de adquirir derechos reales del Estado (foja 4); **4)** anexo a declaración jurada no improcedencia (foja 5); **5)** certificado literal de la partida registral N° P02010454 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 6-8); **6)** copia del acta de constatación N° 018951-2023-MDA/GSC-SGCOS de fecha 14 de abril de 2023 expedido por la Municipalidad Distrital de Ate (foja 9); **7)** copia de la Resolución de Sub Gerencia N° 0309-2023 emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 15 de febrero de 2023 (foja 10); **8)** copia del Certificado de Zonificación y Vías N° 0034-2023-GC-ICL-MML emitido por el Instituto Catastral de Lima el 16 de enero de 2023 (fojas 11-12); **9)** un plano de zonificación y actualización del sistema vial metropolitano de Lima (fojas 13-15); **10)** certificado de búsqueda catastral, correspondiente a la publicidad N° 89445 expedido

por la Oficina Registral de Lima (fojas 16-17); **11**) informe técnico N° 002557-2023-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 29 de enero de 2023 expedido por la Oficina Registral de Lima y gráfico de evaluación técnica (fojas 18-19); **12**) dos memorias descriptiva del plano perimétrico del lote "C", dos planos de ubicación y localización (lámina: U9), dos planos perimétricos (lámina: P9) firmados por el arquitecto, Fredy Zárate Ojanama, con C.A.P. N° 4982 (fojas 20-29); **13**) copia de la Resolución de Sub Gerencia N° 0309-2023 emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 15 de febrero de 2023 (fojas 30); **14**) copia del Certificado de Zonificación y Vías N° 0034-2023-GC-ICL-MML de fecha 16 de enero de 2023 (fojas 31-32); **15**) un plano de zonificación emitido por el Instituto Catastral de Lima y actualización del sistema vial metropolitano de Lima (fojas 33-35); **16**) copia del acta de constatación N° 018951-2023-MDA/GSC-SGCOS emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 14 de abril de 2023 (foja 36); **17**) copia del certificado literal de la partida registral N° P02010454 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 37-39); **18**) copia del recibo de pago de luz, emitido por Luz el Sur de febrero y mayo de 2018 (fojas 40-41); **19**) cuatro (4) copias de recibo de agua, emitido por SEDAPAL de febrero de 2016 (fojas 42-45); **20**) cuatro (4) copias de recibo de luz, emitidos por Luz del Sur de abril y setiembre de 2014 (fojas 46-49); **21**) cuatro (4) copias de boletas de venta N° 010-0043376 (fojas 50-53); **22**) cuatro (4) copias de recibo de pago de agua, emitido por SEDAPAL de mayo de 2014 (fojas 54-57); **23**) tres (3) copias de histórico de recibos expedido por SEDAPAL de fecha 05 de febrero de 2014 (fojas 58-60); **24**) cuatro (4) copias de recibo de pago de luz, expedido por Luz del Sur de octubre de 2014 (fojas 61-64); **25**) tres (3) copias de recibo de luz, emitidos por Luz del Sur de abril y setiembre de 2014 (fojas 65-67); **26**) ocho (8) copias de orden de servicio N° 89125288 expedido por SEDAPAL el 11 de noviembre de 2013 (fojas 68-75); y, **27**) cuatro (4) copias de constancia de registro de fecha 13 de diciembre de 2013 (fojas 76-79).

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00693-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio del 2023 (fojas 80-82), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Del desarrollo de la documentación técnica, se desprende que de acuerdo a las coordenadas consignadas en estos documentos se obtuvo un área gráfica de 463,93 m² la que tiene una discrepancia mínima respecto al área señalada en dichos documentos, la cual se encuentra dentro de la tolerancia catastral. Por tanto, la evaluación se continuará con la citada área gráfica.
- ii) Forma parte del área de circulación del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán (predio matriz), inscrito en la partida matriz N° P02010454 de la Oficina Registral de Lima, anotado en el SINABIP con registro CUS N° 111285, a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informa – COFOPRI, conforme la transferencia inscrita en el Asiento 00409 de la referida partida registral.
- iii) De la consulta en el Visor GEOLLACTA de COFOPRI, se reafirma que “el predio” recae sobre área de circulación (Av. Andrés Avellino Cáceres y Av. S/N – Ahora Av. Del Parque Industrial); por lo que constituye bien de dominio público. De lo expuesto, constituye un área de circulación que es bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, lo limita su libre disposición.
- iv) De la situación física y ocupación, se verifica que se ubica en zona urbana consolidada del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, de topografía plana y pendiente ligeramente inclinada, se encuentra ocupado totalmente como extensión del Mercado La Arenera Huaycán, con el cual colinda, conformado por puestos de madera con techo de calamina y por una vereda de circulación, según la imagen satelital del Google Earth de fecha 23.04.2023.

10. Que, en ese sentido, en virtud a lo expuesto en el considerando que antecede, ha quedado determinado que, “el predio” se encuentra comprendido dentro de un predio matriz inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; y además, forma parte de un área de circulación del predio matriz; por lo que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73^{1º} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^º del numeral 3.3 del artículo 3º de “el Reglamento”.

11. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinada la improcedencia de la solicitud de venta directa, por cuanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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

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, el “ROF de la SBN”, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Técnico Legal N° 0648-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2023 y el Informe Brigada N° 00588-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2023.

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 la 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 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL MERCADO CENTRAL LA ARENERA HUAYCÁN**, representado por su presidente, Teodoro Ramírez Peña, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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