

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0897-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 396-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MERCADO CENTRAL LA ARENERA DE HUAYCÁN**, representada por Teodoro Ramírez Peña, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio denominado "Lote A" con un área de 164,02 m², ubicado al frente de la intersección de la Calle 1 y la Av. Andrés Avelino Cáceres en la Zona A del Proyecto Integral Pueblo Joven Huaycán, en el 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 N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TULO 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 12 de abril de 2023 (S.I. 08848-2023), **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MERCADO CENTRAL LA ARENERA DE HUAYCÁN**, representada por Teodoro Ramírez Peña (en adelante, "el Administrado"), peticiona la venta directa de "el predio", señalando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" a la cual se acoge (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **1)** copia del documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** Declaración de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado (fojas 3); **3)** Partida registral de inscripción de asociaciones N° 11359593 (fojas 4 al 14); **4)** memoria descriptiva, plano perimétrico (firmados por el arquitecto Fredy A. Zarate Ojanama, con Registro C.A.P N° 4982) (fojas 15 al 25); **5)** 03 imágenes satelitales (fojas 26 al 28); **6)** Plano Catastro – Mercado La Arenera – Huaycán de fecha febrero de 2023 (fojas 29); **7)** Certificado de Zonificación y Vías n° 0036-2023-GG-ICL-MML de fecha 16 de enero de 2023 y plano adjunto (fojas 30 al 34); **8)** Copia Literal de la Partida n° 14768094 del registro de predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX. Sede Lima (fojas 35 al 37); **9)** Resolución de Subgerencia N° 0308-2023 emitida

por el Subgerente de planificación urbana y catastro de la Municipalidad distrital de Ate de fecha 15 de febrero de 2023 (fojas 38 y 39); **10**) Recibo de luz del nro. de suministro 1738494, de los meses de febrero, marzo, abril de 2023 (fojas 40 al 42); **8**) Recibo de agua del nro. De suministro 6032261-7 facturado en marzo de 2023 (fojas 43 y 44); y, **9**) otros (fojas 45 y 46).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

7. 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”.

8. 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.

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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación presentada por “el Administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00619-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2023 (fojas 47 al 51), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i)** Forma parte de un ámbito mayor inscrito a favor del Estado, en la Partida registral N° 14768094 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, y anotado en el registro SINABIP con CUS N° 164330.
- ii)** De la consulta de la Plataforma de procesos judiciales, se verifica que “el predio”, forma parte de un ámbito mayor materia de procesos judicial que obra en el Legajo 139-2005 (Expediente

- judicial N° 132-2005) de materia de prescripción adquisitiva interpuesto por la Asociación de Propietarios Agropecuarios el Nínive Huaycán en contra de la SBN.
- iii) Colinda con un canal - acequia, la cual se encuentra representada en la Carta Nacional en el GEOCATMIN del INGEMMET, por lo cual sería recomendable hacer las consultas correspondientes.
 - iv) Es preciso mencionar que “el Administrado” indica que mantiene posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, con fines comerciales, según la memoria descriptiva “el predio” colinda por el fondo (este) en dos tramos con el LOTE 212 de su propiedad, además de la información representada en los Planos se desprende que “el predio” formaría parte de un ámbito mayor conformado por “el predio” y el LOTE 212 con fines comerciales. Conforme información recabada en el VISOR SUNARP se observa que el denominado LOTE 212 se encuentra inscrito en la Partida n° P02204290 y es colindante a “el predio”.
 - v) De acuerdo a las imágenes satelitales referenciales del Aplicativo Google Earth, se observa que en el año 2010 “el predio” se encontraba ocupado, mientras en imagen satelital del año 2017, se observa en su mayor parte ocupado y delimitado al oeste de manera que forma parte de un ámbito mayor conformado por “el predio” y el LOTE 212 (P02204290), delimitación aparente con cerco de material que impide el acceso a terceros, mientras al año 2022 se observa que continúa delimitado, mientras en su interior se observa parcialmente ocupado, y lo que resta es usado como área de circulación interna del ámbito mayor del que forma parte, según “el administrado” usado con fines comerciales.
 - vi) Cuenta con zonificación COMERCIO ZONAL – CZ - en Área de Tratamiento Normativo I, conforme el Plano de Zonificación del distrito de ATE aprobado con Ordenanza n° 1099-MML del 12.12.2007, modificado con Ordenanza n° 1248-MML del 14.05.2009 y actualizado con Ordenanza n° 2495- MML del 03.09.2022, lo cual es corroborado en el Certificado de Zonificación y Vías n° 0036-2023-GC-ICL-MML de fecha 16 de enero de 2023 y plano adjunto, expedidos por el Instituto Catastral de Lima.

11. Que, en relación con el ítem ii) del párrafo precedente de la presente resolución, con Memorando N° 02367-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio del 2023 se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual del proceso judicial contenido en el legajo N° 139-2005 (Expediente judicial N° 132-2005), sobre prescripción adquisitiva interpuesto por la Asociación de Propietarios Agropecuarios el Nínive Huaycán en contra de la SBN. En atención a ello, la Procuraduría Pública atendió el requerimiento mediante Memorando N° 01348-2023/SBN-PP del 20 de junio del 2023 señalando, entre otros, que se encuentra en trámite pendiente de notificar a terceros según la Resolución ciento sesenta y uno de fecha 02 de setiembre de 2013 que dispone que los autos sean remitidos al Juzgado Civil Transitorio de Ate. Sobre lo cual, indica que procederá a realizar las actualizaciones correspondientes ante el juzgado en mención. Asimismo, al tratarse de un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio, dicha afectación dependerá de la Sentencia que disponga el Juzgado; es así que de emitirse una decisión judicial favorable supondría la retención de la titularidad registral en favor del Estado según Memorándum N° 12239-2011/SBNDGPE-SDAPE¹.

12. Que, por lo antes expuesto al haberse determinado que “el predio”, es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, se continuó con la calificación formal de los documentos adjuntos a la solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando, sin embargo, se advirtió que no adjunta documentación con anterioridad del 25 de noviembre de 2010.

13. Que, en tal contexto, mediante Oficio N° 03480-2023/SBN-DGPE-SDDI de 03 de agosto de 2023 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección requirió a “el Administrado” lo siguiente:

- a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la

¹ Se determinó que: “[...] parte del predio materia de prescripción adquisitiva se encontraría dentro del predio inscrito en la Partida N° P02201261 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular es el Estado, el cual se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ate destinado para Centro Recreacional, así como dentro del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Zona C, Manzana 42B - Lote 212, destinado como local para comercio y dentro de la vía pública”. Contrariamente, de resultar en una decisión desfavorable supondría el traslado de la titularidad registral en favor del demandante Orlando Ricardo Enciso Arrese.

antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

- b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

14. Que, “el Oficio” fue notificado bajo puerta el 09 de agosto de 2023, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa, en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 04-2019-JUS. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **24 de agosto de 2023**.

15. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “el Administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

16. 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de acuerdo con el Art. 54° 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 aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 1005-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2023 y el Informe de Brigada N° 00825-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MERCADO CENTRAL LA ARENERA DE HUAYCÁN**, representada por Teodoro Ramírez Peña, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese y publíquese.

POI 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI