

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0884-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 336-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MERCADO CENTRAL HUERTOS DE MANCHAY** representado por el Sr. Fredy Antonio Barahona Morón, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 964,10 m², ubicado en el Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay, Sector Central, Mz. E1, Lote 1, distrito de Pachacamac, 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 sus 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 19 de febrero de 2024 (S.I. N° 04413-2024), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES MERCADO CENTRAL HUERTOS DE MANCHAY** representado por el Sr. Fredy Antonio Barahona Morón (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** Documentación técnica firmado por Ing. José Carlos Berrocal Canchari, CIP 103881 (Memoria descriptiva y Plano perimétrico y ubicación) (fojas 2 al 5); **ii)** Certificado de búsqueda catastral N° 0001-2024 con fecha 03 de enero de 2024 (fojas 7 y 8); **iii)** Autoevaluó del año 2008, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 por la Municipalidad distrital de Pachacamac (fojas 9 al 19); y, **iv)** Constatación domiciliaria por el notario de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez con fecha 30.09.2001, a nombre de Rosa Amelia Tenorio Canales (fojas 13).

4. 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.

5. 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”).

6. 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”.

7. 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.

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 de éste, 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 00746-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2024 (fojas 20 al 22), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y la base gráfica registral de SUNARP, se verifica que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida N° P03284800 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código Único SINABIP, CUS N° 82302.
- ii) De la lectura de la referida partida registral y revisión del legajo digital del CUS involucrado se ha establecido lo siguiente:
 - Corresponde al Asentamiento Humano Centro Poblado Rural los Huertos de Manchay sector central Mz E1, Lote 1 de 1964.1 m², destinado al Uso: Deportes.
 - En el Asiento 00003 se inscribe la afectación de uso del predio a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac de fecha 13 de junio de 2018 por un plazo indeterminado para el desarrollo de sus funciones.
 - En el Asiento 00004 se inscribe a favor del Estado representado por la SBN en mérito a la Resolución N° 1100-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de octubre de 2019.
- iii) De la revisión de las imágenes satelitales, se advierte que el predio se encuentra totalmente por ocupado por edificaciones provisionales que desarrollaría actividades comerciales (Mercado). Asimismo, se visualizaría la construcción de una losa deportiva.
- iv) De la revisión del legajo digital del CUS N° 82302, se advierte la Ficha Técnica N° 0312-2022/SBN-DGPE-SDS que contiene la inspección técnica realizada el 13 de mayo de 2022, por la Subdirección de Supervisión, verificando lo siguiente:

Durante la inspección se verifico que en el predio existen 2 áreas, que por sus características específicas tuvieron que ser tratadas de manera individual, las cuales se detallan a

continuación:

- Área 1: viene siendo ocupado, por la asociación de comerciantes mercado central los huertos de manchay -pachacamac, el mismo que se encuentra parcialmente cercado por el frente (av. Manchay) por rejas metálicas y columnas de concreto armado, por el lado derecho se encuentra delimitado por los puestos del mercado, por el lado del fondo por los servicios higiénicos y por el lado izquierdo con el cerro. Asimismo, está conformado por 120 puestos construidos de material noble, madera y techo de calamina, donde se comercializan productos como carne, verduras, frutas, ropa, comida etc.; respecto a los servicios básicos cuenta con energía eléctrica mediante un suministro común, cuentan con servicios de desagüe, el agua lo adquieren a través de camiones cisternas y lo almacenan en un tanque de polietileno. También se pudo apreciar dentro del área la presencia de servicios higiénicos y áreas de circulación de pisos de cemento. Cuenta con 7 ingresos, dos de ellos ubicado por la av. Manchay y los otros cinco por la av. Almirante miguel Grau.

- Área 2: Se encuentra desocupada y libre de edificaciones, sin delimitación física, conformada por el cerro. (...)

10. Que, en virtud de lo expresado en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor de la Municipalidad distrital de Pachacamac, razón por la cual, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el numeral 3.3 del artículo 2° de “el Reglamento”², razón por la cual, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

11. Que, por otro lado, al haberse determinado que “el predio” constituye lote de equipamiento urbano destinado a uso de deportes, es pertinente mencionar que el artículo 3° de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, precisa que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

12. Que, en ese sentido “el predio” al estar destinado a uso de deportes, se encuentra dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023.

13. Que, sin perjuicio de ello, corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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 Informe de Brigada N° 00464-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0910-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2024.

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 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION DE COMERCIANTES MERCADO CENTRAL HUERTOS DE MANCHAY** representado por el Sr. Fredy Antonio Barahona Morón, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI