



## **RESOLUCIÓN N° 163-2019/SBN-DGPE**

San Isidro, 13 de diciembre de 2019

### **VISTO:**

El expediente n.° 188-2019/SBN-SDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS MERCEDES R-1 CASTILLA** (en adelante "la administrada") representada por su presidente Ernesto Che López Espinoza y su vicepresidente Luis Miguel Piscoya Luna, interponen recurso de apelación contra la Resolución n.° 904-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de septiembre de 2019, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaró improcedente la solicitud de venta directa de un predio que cuenta con un área de 5 091,55 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, en (adelante, "el predio"); y,



### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "la SBN"), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a "la SBN" al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de acuerdo al artículo 217.1° del "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos, dentro de los cuales se encuentra el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico (artículo 220° del "T.U.O de la LPAG");

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del TUO de la LPAG, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días;



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL**

**163-2019/SBN-DGPE**

4. Que, en ese sentido, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE") evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN);

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

**Antecedentes Del Procedimiento**

6. Que, mediante escrito presentado el 04 de abril de 2019 (S.I. N° 11302-2019), "la administrada", solicita, la venta directa de "el predio" por posesión lícita y formal; asimismo, mediante el escrito del 03 de mayo de 2019 (S.I. n.° 14478-2019) "la administrada" aclara su solicitud de venta amparada en el literal c) del artículo 77 de "el Reglamento";

7. Que, mediante memorando n.° 3584-2018/SBN-DGPE-SDS del 07 de diciembre de 2018, la Subdirección de Supervisión remite a la SDDI el escrito presentado el 18 de julio de 2017 (S.I. n.° 23398-2017) sobre la solicitud de venta directa de "el predio";

8. Que, mediante escrito presentado el 04 de junio de 2019 (S.I. n.° 18342-2019) "la administrada" adicionó documentación a su solicitud de compra venta directa por causal d), a fin de subsanar las observaciones contenidas en la Resolución n.° 1066-2018/SBN-DGPE-SDDI que declaró inadmisibile su pedido;

9. Que, como parte de la calificación, mediante Informe Preliminar n.° 312-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2019 ampliado con el Informe n.° 953-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto 2019, determinó entre otros: 4.1.- (...) "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, anotado en la Partida Registral N.° P15013152 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura; y registrado en el SINABIP bajo el Código Único SINABIP- CUS N.° 45161, el cual forma parte del Equipamiento Urbano-Servicios Públicos Generales, área destinado a Educación, constituyendo área de dominio público. (...);

10. Que, mediante Oficio n.° 2025-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019, notificado el 19 de junio de 2019, la SDDI requirió a la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación informe si tiene programado ejecutar algún proyecto educativo sobre "el predio" o de ser el caso si la demanda educativa se encuentra cubierta;

11. Que, con el Oficio n.° 1781-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 08 de julio de 2019 (S.I. n.° 22804-2019) la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación, comunica que, sobre "el predio" existe necesidad educativa de





## **RESOLUCIÓN N° 163-2019/SBN-DGPE**

atender, a través de la I.E. n.° 15035 "Félix Joaquín Seminario Echeandía", asimismo se otorgue la reasignación del predio a favor del Ministerio de Educación, para lo cual remite el Informe n.° 999-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL y anexos (folio 120-146);

12. Que, mediante Informe Brigada n.° 1130-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 se determinó que "el predio" constituye un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (educación) el cual no ha perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso o servicio público al cual estaba destinado, en razón a que existe la necesidad educativa de requerir "el predio" para la ejecución de ampliación de los servicios educativos de la I.E. n.° 15035 "Félix Joaquín Seminario Echeandía";

13. Que, con base en ello, en fecha 30 de setiembre de 2019, la SDDI emitió la Resolución n.° 904-2019/SBN-DGPE-SDDI (en adelante, "la Resolución") en la cual dispuso:

"(...)

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS MERCEDES R-1 CASTILLA, representada por su presidente y vicepresidente del consejo directivo, Ernesto Che López Espinoza y Luis Miguel Piscocya Luna, por los fundamentos expuestos en la presente resolución."

14. Mediante escrito s/n de fecha 29 de octubre de 2019 (S.I. n.° 35613-2019) "la administrada" interpone recurso de apelación contra la Resolución n.° 904-2019/SBN-DGPE-SDDI, bajo los siguientes argumentos que exponemos a continuación:

- El Ministerio de Educación nunca destinó el predio al servicio educativo, razón por la cual ocupan el predio desde el año 2004.
- Que lo señalado en el Oficio n.° 1781-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE, se contrapone a lo manifestado en la Carta n.° 284-2019-MDCGDUR/SGCYCU mediante la cual la Sub Gerencia de Catastro y Control Urbano de la Municipalidad distrital de Castilla señala las distancias de las instituciones educativas existentes en los asentamientos humanos colindantes, en las cuales existen cuatro instituciones educativas cercanas a "el predio" (menos de un kilómetro de distancia).
- Que mediante Resolución Directoral Regional n.° 2633 del 04 de marzo de 2016, se resuelve autorizar el cambio de local de la I.E. N° 15035 Felix Joaquín Echeandía de la Calle Tacna n.° 504 a la Mz. J, Lote 01 y 02 del Asentamiento Humano Las Mercedes del distrito de Castilla, donde funciona la institución educativa, por lo que deviene en una deficiente valoración e interpretación de los medios probatorios.

15. Que, con Memorando N° 03629-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de noviembre de 2019, la "SDDI" remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección, a fin de emitir la resolución correspondiente;



# DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

163-2019/SBN-DGPE

## Del recurso de apelación

16. Que, "la Resolución" fue notificada el **10 de octubre de 2019**, conforme cargo de recepción mediante Notificación N° 02281-2019 SBN-GG-UTD del 07 de octubre de 2019;

17. Que, "la administrada" presentó su recurso de apelación el **04 de noviembre de 2019** (S.I. N° 35613-2019), dentro del plazo de Ley. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos del escrito, previstos en el artículo 124° del "T.U.O de la LPAG" y conforme a lo establecido en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG";

18. Que, por consecuencia, y habiéndose observado que el escrito cumple con los requisitos exigidos por ley y habiendo sido presentado en el plazo correspondiente, debe de resolverse su escrito de apelación, por ello corresponde a la "DGPE" en su calidad de superior jerárquico resolver el recurso impugnatorio;

## De la calidad del "predio"

19. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, 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);

20. Que, el "TUO de la Ley N° 29151" define en su artículo 3° a los bienes estatales como aquellos que tiene como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforman el Sistema Naciones de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan;

21. Que, estos bienes pueden ser a su vez de dos categorías, de **dominio público** o de **dominio privado**. La primera denominación tiene como características esenciales a la **inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad** de los mismos, es decir, existe una protección constitucional que impide que dichos bienes puedan ser enajenados o transferidos, que puedan ser adquiridos por el transcurso del tiempo o que puedan ser pasibles de medidas cautelares. Destinados al uso público como playas, plazas, parques, carreteras, etc., o sirven de soporte para la prestación de un servicio público como palacios, sedes gubernativas e instituciones, escuelas, hospitales, aportes reglamentarios, etc.; según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup>, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>2</sup>;

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, **parques**, infraestructura vial, vías ferreas, 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros, destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, cuya conservación compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela, conforme a ley (el resaltado es nuestro).





## RESOLUCIÓN N° 163-2019/SBN-DGPE

22. Que, de acuerdo, a lo señalado en el artículo 46° del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo n.° 013-99-MTC, Un lote será considerado de Equipamiento Urbano cuando así lo determine el correspondiente plano de trazado y lotización de una Posesión Informal aprobado por COFOPRI o cuando esté destinado a brindar un servicio a la población;

23. Que, asimismo, el artículo 57° de Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, señala que procede la adjudicación a título gratuito de los lotes destinados a equipamiento urbano u otros, **que no constituyan áreas reservadas para educación, salud, recreación o vías a favor de organizaciones dedicadas a brindar asistencia a la población por medio de comedores populares; es decir los lotes de equipamiento urbano destinados a educación y otros no son de libre disposición;**

24. Que, en ese sentido, conforme a lo señalado en el artículo 43° de "el Reglamento"<sup>3</sup>, la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado procederá **cuando haya perdido su naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público;**

25. Que, el Informe Preliminar N° 953-2019/SBN-DGPE-SDDI, determina que "el predio" forma parte del Equipamiento urbano-servicios públicos generales, cuya área se encuentra destinada a educación, constituyendo un área de dominio público;

26. Que, conforme a ello, en atención a la consulta efectuada a la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación, esta ha comunicado la necesidad educativa y el proyecto educativo a desarrollar sobre "el predio" consistente en la ampliación de servicios educativos de la I.E. N.° 15035 "Félix Joaquín Seminario"; siendo así, corresponde **preponderar el interés colectivo o social sobre el interés particular o privado;** esto es, la demanda educative;

27. Que, "la administrada" adjunta la Carta N° 284/2019MDC-GDUR/SGCYCU del 21 de octubre de 2019, referente a la existencia de cuatro instituciones educativas y la Resolución Directoral Regional N° 2633 del 04 de marzo de 2016 que dispone el nuevo local de la I.E. Primaria n.° 15035 "Felix Joaquín Echeandia", con lo cual pretende establecer que no hay necesidad de servicio educativo;

28. Que, ahora bien, debemos tener presente que el recurso de Apelación: "(...) *Busca obtener un segundo parecer jurídico de la Administración Pública sobre los mismos hechos y evidencias, no requiere nueva prueba, pues se trata fundamentalmente de una revisión integral del procedimiento desde una perspectiva fundamentalmente de puro derecho*"<sup>4</sup>, en el presente caso no se evidencia interpretación incorrecta de la normativa,

<sup>3</sup> Artículo 43.- De la desafectación

La desafectación de un bien de dominio público al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN de acuerdo con sus respectivas competencias. (...)

<sup>4</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 183



DIRECCIÓN DE GESTIÓN  
DEL PATRIMONIO  
ESTATAL

163-2019/SBN-DGPE

o lesión al procedimiento que sea sancionada con su nulidad, o que la emisión del mencionado no se haya configurado de forma correcta. Asimismo, de los documentos y argumentos presentados por "la administrada", no se advierte documento u análogo que desvirtúe la condición de "el predio";

29. Que, en consecuencia, toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad<sup>5</sup>, establecido en nuestro "TUO de la LPAG", debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>6</sup>.

30. Que, por las consideraciones antes expuestas, corresponde ratificar los fundamentos de "la Resolución", ya que de los argumentos y documentos señalados por "la administrada" no logran desvirtuar los fundamentos de la Resolución apelada;

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN.

**SE RESUELVE:**

**Artículo Único.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS MERCEDES R-1 CASTILLA representada por su presidente y vicepresidente del consejo directivo, Ernesto Che López Espinoza y Luis Miguel Piscocya Luna, contra lo dispuesto en la Resolución n.º 904-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre de 2019 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dando por agotado la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



Abog. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

**Principio de legalidad.** - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que los fueron conferidas.

- Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en observancia a menoscabo de éstas, puedan darse (...)