

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0070-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de enero del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 349-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GLADYS ESTELA REYES GONZÁLES Y OTROS** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 918,50, m<sup>2</sup> ubicada en la calle los Gaviotines S/N de la Mz. I, Lote 01 del Programa Municipal Asociación de Vivienda Miguel Grau, en el distrito de San Bartolo, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 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 con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 12 de febrero de 2019 (S.I. N° 03592-2020), **GLADYS ESTELA REYES GONZÁLES Y OTROS** (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal “c” del artículo 77° de “el Reglamento”, (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: a) copia literal de la partida registral N°P03239303 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (Fojas 5 y 10); b) memoria descriptiva suscrita en octubre de 2019 por el arquitecto Guillermo Amico Serrano CIP N° 10999 (fojas 12-15); c) plano de ubicación IN-01, IN-02, IN-03, IN-04, IN-05, IN-06, IN-07, IN-08, (fojas 16-24); d) constancia de posesión de terreno, suscrita por la Asociación de Vivienda “Almirante Miguel Grau”, en setiembre de 2010 (fojas 25); e) constancia de posesión, suscrita por la Municipalidad San Bartolo, en diciembre de 2011 (fojas 26); f) recibos de pago del impuesto predial y arbitrios municipales, emitidos por la Municipalidad de San Bartolo en el año 2019,2015,2014,2010, 2012, 2016,2017, 2019, 2011 (fojas 27-48); g) constancia de contribuyente, emitida por la Municipalidad de San Bartolo en abril de 2015 (fojas 49-50); h) declaración jurada de impuesto predial-PU y HR-año 2015, 2018, 2019, 2014, 2013, 2012, 2019 (fojas 51-93; y i) determinación de arbitrios municipales y de impuesto predial año 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2011, 2010, 2014,2013,2012,emitida por la Municipalidad de San Bartolo (fojas 94-101),

4.- Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5.- Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de “la Directiva N.° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

6.- Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7.- 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**; 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”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8.- Que, en el caso concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00490-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2020 (foja 102) determinándose que:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P03239303 del ex Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 36996, mediante Resolución Jefatural N° 213-2009/SBN-GO-JAR;
- ii. Constituye lote de equipamiento urbano, afectado en uso a favor del Ministerio de Educación con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones y cuya extinción de la afectación consta en el asiento 00005 de la referida partida registral N°P03239303;
- iii. Se encuentra conformado por ocho (8) Sublotes de 115,05 m<sup>2</sup>, conforme el plano de ubicación presentado por “los administrados” y que en conjunto corresponden a un área de 920,40 m<sup>2</sup> que difiere del área de “el predio” y se encuentra dentro de las tolerancia catastrales;
- iv. Cuenta con zonificación; Zona Residencial de Densidad Media – RDM, conforme plano de zonificación y usos del suelo de Lima Metropolitana, aprobado con Ordenanza Municipal N° 1086-MML del 18.10.2007;
- v. De las imágenes satelitales del Gogle Earth y la de Street View, se verifica que “el predio” se encuentra cercado en su totalidad, observándose divisiones con muros de material de ladrillo, sin techar; presenta un único acceso a través de un portón de 07 metros de longitud y cuyo cerco dataría desde el año 2007, conforme se verifica de las imágenes del 2013;
- vi. Se encuentra cercado en su totalidad con muros de ladrillos, en su interior se observa subdivisión física (sub lotes) cuyas construcciones se observan a nivel de muros levantados y áreas sin techar, situación verificada con las imágenes satelitales del Gogle Earth de marzo de 2009 y abril de 2019; y,
- vii. Conforme se advierte de la Ficha Técnica N° 0350-2009/SBN-GO-JAR que contiene la inspección técnica realizada el 20.04.2009, “el predio” se encuentra cercado con muros de ladrillos, verificándose en su interior un avance de 40% que se distribuye de manera uniforme en toda el área.

9.- Que, conforme a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (educación), el cual fue afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58°<sup>[1]</sup> y 59°<sup>[2]</sup> del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

10.- Que, en virtud a lo expuesto, esta Subdirección, con memorándum N° 01792-2020/SBN-DGPE-SDDI, requirió a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, informe: a) si el Ministerio de Educación ha cumplido con realizar la devolución de “el predio”; b) si a la fecha existe alguna obra de infraestructura relacionado a algún proyecto educativo a desarrollar; c) si se encuentra evaluando alguna solicitud relacionada a actos de administración respecto de “el predio”; y, d) de ser el caso, indicar, si ha iniciado ante la Procuraduría Pública de esta Superintendencia alguna acción tendiente a la recuperación de “el predio”; requerimiento que fue atendido con Memorándum, N°02337-2020/SBN-DGPE-SSDAPE del 21 de setiembre de 2020 y memorándum N° 02487-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de octubre de 2020, con los cuales informa que no se evidencia acta de entrega de “el predio” y que la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado se dio bajo el marco normativo del Decreto Supremo 131-2001-EF; asimismo, informa que de la revisión de la plataforma gráfica de esta Superintendencia no presenta superposición gráfica con solicitudes de ingreso en curso referido a procedimientos sobre actos de adquisición, administración u otros evaluados por parte de la SDAPE, por lo que no se encuentra evaluando ningún pedido que versa sobre proyectos educativos; finalmente indica que con Memorándum N.º 00916-2020/SBN-PP del 25 de setiembre de 2020, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informa que no existe acciones de recuperación extrajudicial realizadas, ni procesos judiciales, medidas cautelares, u otros.

11.- Que, conforme se ha indicado en el ítem ii del octavo considerando de la presente resolución , “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano por lo esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N°2972-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2020 (en adelante “el Oficio”) requiriendo a la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación (en adelante “la DIGEIE”) Informe si tiene programado ejecutar sobre algún proyecto educativo, o si la demanda educativa se encuentra cubierta[3]; otorgándole por ello el plazo de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, requerimiento formulado en virtud a lo contemplado en el numeral 87.2.2 del artículo 87° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba “el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General; dicho requerimiento fue comunicado al administrado con el Oficio N°03467-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020.

12.- Que, mediante Oficio N°02076-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 20 de octubre de 2020 (SI N° 17504-2020), “la DIGEIE” solicita la ampliación del plazo de “el Oficio” para su atención, concedida por esta Subdirección con el Oficio N° 03130-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2020.

13.- Que, en ese contexto, “la DIGEIE”, traslada el Oficio N° 02259-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 12 de noviembre de 2020 (SI N° 19664-2020), que contiene el Informe N° 1846-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIEDISAFIL, emitido por la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario, que concluye que la demanda educativa del nivel inicial se encuentra atendida parcialmente, por lo que resulta necesario que se mantenga en el ámbito público educativo para desarrollar una actividad educativa pública, no debiendo desafectarse su uso público a privado, ni venderse a terceros, considerando que dicha situación perjudicaría la atención de la población escolar y el fin para el cual fue destinado; y, que en relación al proyecto a desarrollar, este se determinará de la evaluación que viene efectuando la UGEL N° 01.

14.-Que, en ese contexto, con Oficio N° 00110-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE (SI N° 01380-2021) del 17 de enero de 2021, “la DIGEIE”, traslada el Informe N° 0003-2021-UGEL01/ASGESE-ECIE, emitido por la Unidad de Gestión Educativa Local N° 01, que concluye que es de necesidad educativa contar con “el predio” que permita descongestionar la población estudiantil por la necesidad de atención y por la seguridad de prevención de la integridad física y la salud evitando el hacinamiento y/o mayor concentración de niños en una sola Institución Educativa, indicando además que de acuerdo a la Resolución Viceministerial N°104-2019-MINEDU que aprueba la Norma Técnica de criterios de diseño para Locales Educativos del nivel de Educación Inicial, “el predio” cumple con la normatividad para tres aulas de nivel Inicial.

15.- Que, a mayor abundamiento toda vez que “los administrados” han indicado que se acogen a la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se debe considerar los siguientes requisitos exigidos para la citada causal, según la cual debe cumplir con 4 requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de estos no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

16.- Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales de Google Earth[4] y del Street View el “predio ” en el período marzo 2009 y abril de 2019, se encuentra cercado con muros de ladrillos, al interior se observa subdivisión física (sublotes), las construcciones se observan a nivel de muros levantados y áreas sin techar, lo cual se corrobora con la Ficha Técnica N° 0350-2009/SBN-GO-JAR que contiene la inspección técnica realizada a “el predio” el 20 de abril de 2009.

17.- Que, por otro lado, revisado el Sistema Nacional de Bienes Estatales -SINABIP, correspondiente al CUS N° 36996, se verifica la Ficha Técnica N° 0117-2010/GO-JAR del 10 de marzo de 2010, Ficha Técnica N° 0363-2010-GO-JAR del 31 de mayo de .2010, Ficha Técnica N° 307-2010-GO-JAR del 15 de abril de 2010, Ficha Técnica N° 0670-2010-GO-JAD del 10 de setiembre de 2010 y Ficha Técnica 056-2011/SBN-SDS del 27 de enero de 2011, en las cuales se verificó que la situación física de “el predio” desde el año 2009 se ha mantenido en las mismas condiciones, es decir, se encuentra cercado con muros de ladrillo, deshabitado; en su interior se observa edificaciones en proceso de construcción y cuyo acceso al interior es a través de un portón de madera.

18.- Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que el Ministerio de Educación ha manifestado que “el predio” resulta de necesidad para atender la demanda educativa en la zona y que “los administrados” no cumplen con acreditar el ejercicio de posesión en la citada área con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, requisito para proceder a una venta directa por las causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”) motivo por el cual deviene en improcedente la solicitud de venta solicitada por “los administrados”.

19.- Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “los Administrados”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

20.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con el TUO de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0087-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, el Informe Técnico Legal N° 00069-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **GLADYS ESTELA REYES GONZÁLES Y OTROS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**ARTICULO SEGUNDO°.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones

**ARTÍCULO TERCERO°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

#### **REGÍSTRESE, Y COMUNÍQUESE**

P.O.I N° 20.1.1.8

#### **FIRMADO POR:**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

#### **VISADO POR:**

Profesional de la SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

**Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.**

COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

[2] Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

[3] Informe de Acción simultánea N° 002-2019-OCI/4413-AS

[4] En virtud del numeral 6.4 de "la Directiva N° 006-2014/SBN", esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa.