

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0126-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 26 de octubre de 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 648-2022/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por los administrados **MIGUEL ÁNGEL VARGAS CARQUIN y NORMA BERTHA ESPINOZA ROJAS**, contra la Resolución N° 0888-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 81,93 m<sup>2</sup>, ubicado en jirón Andahuaylas N° 838-840, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN (en adelante “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), y el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución N° 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

Supremo N° 011-2022-VIVIENDA y la Resolución N° 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “TI del ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de “la SBN”.

**3.** Que, el literal i) del artículo 42° del “TI del ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

**4.** Que, a través del Memorándum N° 03540-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de septiembre de 2022, “la “SDDI” remitió el escrito y anexos presentados por los administrados **MIGUEL ÁNGEL VARGAS CARQUIN y NORMA BERTHA ESPINOZA ROJAS** (en adelante “los Administrados”); así como el Expediente N° 648-2022/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de “la DGPE”. Asimismo, con Memorándum N° 02282-2022/SBN-DGPE del 19 de octubre de 2022, “la DGPE” solicitó que se enviara el Expediente N° 089-2016/SBNSDDI que contiene los actuados respecto a la subasta pública de “el predio”. Fue atendido con Memorándum N° 03844-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2022. Por otro lado, “la DGPE” solicitó información a la Procuraduría Pública con Memorándum N° 02281-2022/SBN-DGPE del 19 de octubre de 2022, respecto al estado de los procesos judiciales advertidos en el Expediente N° 089-2016/SBNSDDI. Fue atendido con Memorándum N° 01798-2022/SBN-PP del 21 de octubre de 2022, el cual señaló su estado procesal (el mismo revelado en la Resolución impugnada) y que no existen medidas cautelares.

#### ***De la calificación del escrito presentado por “los Administrados”***

**5.** Que, a través de escrito presentado el 29 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25794-2022), “los Administrados” interpusieron recurso de apelación contra la Resolución N° 0888-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022 (en adelante, “la Resolución impugnada”), la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de “el predio”. No adjunta documentos.

**6.** Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales, cuyo resumen, “la Administrada” solicita que se declare nula “la Resolución impugnada”, en atención a los siguientes argumentos:

6.1. “Los Administrados” señalan que si bien mediante Resolución N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, se aprobó la venta del predio matriz por subasta pública. Dicha Resolución fue modificada por Resolución N° 804-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019 respecto al valor comercial. En ese sentido, considera que no es obstáculo para desestimar su petición de venta directa de “el predio”, por cuanto puede cambiarse la situación de “el predio”.

6.2. “Los Administrados” indican que no existe prohibición de la venta directa de “el predio” de dominio privado cuando existen procesos judiciales. Asimismo, que

mediante Resolución N° 000042-2022-VMPCIC/MC del 15 de febrero de 2022, se resolvió retirar la condición de monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

- 6.3. “Los Administrados” sostienen que el numeral 19 de “la Resolución impugnada” realiza una interpretación errónea del contenido del cuadro 1, Anexo 2 que forma parte de la Ordenanza N° 893 de la Municipalidad Metropolitana de Lima del 20 de diciembre de 2005, publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 27 de diciembre de 2005. Dicha norma sólo se refiere a temas de construcción, pero no a temas de independización. Agregan que en virtud del numeral 6.11 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN faculta la independización de predios a “la SDDI”.
- 6.4. “Los Administrados” sostienen que “la Resolución impugnada” se sustenta en el Informe de Brigada N° 00742-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022, emitido por “la SDDI” y transcribe dicho informe legal, sin que exista un análisis de los actuados, del citado Informe y de sus argumentos, considerando que existe incoherencia procesal y arbitrariedad, que contraviene el artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado con Ley N° 31465 (en adelante, “TUO de la LPAG”), constituyendo una falta como lo dispone el artículo 239° del “TUO de la LPAG”. Asimismo, sostiene que existe una afectación a su derecho constitucional al debido procedimiento, debido a la aplicación indebida de normas legales o reglamentarias.

7. Que, constituyen requisitos del escrito del recurso de impugnación, señalar el acto que se recurre y cumplir los demás requisitos previstos en el artículo 124° del “TUO de la LPAG”, conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo<sup>3</sup>. De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 648-2022/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 29 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25794-2022), se concluye que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del “TUO de la LPAG”, en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.

8. Que, el artículo 220° del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

9. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, por cuanto la Notificación N° 2577-2022/SBN-GG-UTD que contiene “la Resolución impugnada” fue recibida el 26 de septiembre de 2022, por el representante de “los Administrados”, señor Fernando Arias Vidal, como obra en el cargo de recepción de la referida Notificación (folio 81). En ese

---

<sup>3</sup> **Artículo 221.- Requisitos del recurso**

El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124.

(Texto según el artículo 211 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272).

sentido, “los Administrados” interpusieron el recurso de apelación con escrito presentado el 29 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25794-2022). Por tanto, “los Administrados” han cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, por lo cual, se proceden a revisar los argumentos presentados.

### **Análisis del recurso de apelación de “los Administrados”**

**10.** Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes disponen; por lo cual, según lo prescrito en el numeral 1 del artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado.

**11.** Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>4</sup>.

**12.** Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de “el Reglamento”, respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud<sup>5</sup>.

**13.** Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre “el predio”, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>6</sup>.

**14.** Respecto al argumento del numeral 6.1).- “Los Administrados” indican que mediante Resolución N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, se aprobó la venta del predio matriz por subasta pública. Dicha Resolución fue modificada por

---

<sup>4</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

<sup>5</sup> **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita 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.

189.2 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”.

<sup>6</sup> **Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”.

Resolución N° 804-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019 respecto al valor comercial. En ese sentido, considera que no es obstáculo para desestimar su petición de venta directa de “el predio”, por cuanto puede cambiarse la situación de “el predio”.

**15.** Que, el numeral 222.3, artículo 222° de “el Reglamento” y el inciso 3), numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022, modificada con Resolución N° 0059-2022/SBN (en adelante, “la Directiva”), establecen los requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** Que “el predio” se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal” y **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

**16.** Que, asimismo, “la SBN” se encuentra facultada para otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de los predios que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en “el Reglamento” y en atención a los fines y objetivos institucionales, de acuerdo a lo prescrito en el primer párrafo del artículo 28<sup>7</sup> del “TUO de la Ley”.

**17.** Que, respecto a la procedencia de la venta directa, debe tenerse presente, que ésta se otorga en forma excepcional, conforme a lo indicado en el literal e), artículo 7<sup>8</sup> del “TUO de la Ley”, lo cual a su vez, constituye una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE).

**18.** Que, dentro de dicho marco jurídico, constituye potestad del Estado, representado por “la SBN”, denegar solicitudes de actos de disposición sobre predios estatales, cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, aunque se cumplieran los requisitos para su otorgamiento; por razones de interés público o del Estado, según la potestad reconocida en el artículo 96° de “el Reglamento” y numeral 5.13 de “la Directiva”.

**19.** Que, “la Resolución impugnada” se sustenta en el Informe Preliminar N° 0976-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2022 (folio 50), en donde se realizó el diagnóstico de la solicitud venta directa de “el predio”, indicando entre otros aspectos lo siguiente:

“(…)”.

- iii) De la información del legajo digital y CUS N° 26380, se advierte que “el predio” se encuentra disponible para venta por subasta pública de acuerdo a la Resolución N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, modificada respecto al valor básico de subasta con la Resolución N° 804-

<sup>7</sup> **Artículo 28.- Aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad**

Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente Ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales”.

<sup>8</sup> **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

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

(…)”

e) La venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional, en forma directa”.

2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019, no encontrándose convocado en un proceso de ejecución de venta por subasta pública actualmente”.

**20.** Que, cabe señalar que revisado el aplicativo del Sistema Integrado Documentario (en adelante, “el SID”), se advierte la Resolución N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, la cual obra en el Expediente N° 089-2016/SBNSDDI, que contiene los actuados referidos a la venta por subasta pública del predio de 1 702,14 m<sup>2</sup>, ubicado en el jirón Antonio Miroquesada N° 674-680-698 esquina con el jirón Andahuaylas N° 804-808-830, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en a favor del del Estado, en la partida N° 46674456 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 26380.

**21.** Que dicha Resolución mencionó en el considerando 4), donde se alude a que la Ficha de análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública del predio, concluyó: *“Considerando que una de las funciones generales de esta Superintendencia es la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, se recomienda la venta por Subasta Pública del predio por ser el acto más beneficioso económico y socialmente para el Estado. Sin embargo, para realizar algún acto de disposición respecto del predio, se debe contar previamente con el pronunciamiento de la Comisión Multisectorial encargada de evaluar y proponer la solución al reclamo de los damnificados como consecuencia del trágico incendio ocurrido el día 29 de diciembre de 2001, a efectos de tener conocimiento de las acciones que recomendará la citada comisión, en relación con el predio (fojas 35)”*.

**22.** Que, en el considerando 18), de la citada Resolución, se indicó que *“mediante Oficio N° 287-2016/VIVIENDA/VMVU presentado el 26 de julio de 2016 (S.I. 19936-2016), el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remitió a “la SBN”, para su implementación, el Informe Final de la Comisión Multisectorial constituida por Resolución Suprema N° 409-2014-PCM, con vigencia prorrogada mediante Resolución N° 010-2016-PCM, encargada de evaluar y proponer la solución al reclamo de los damnificados como consecuencia del siniestro ocurrido el 29 de diciembre de 2001, en la Zona de Alto Riesgo del Centro Histórico de Lima, en el que recomienda, la subasta pública de “el predio”, por ser la modalidad de mejor disposición”*. Debe indicarse que el Oficio N° 287-2016/VIVIENDA/VMVU presentado el 26 de julio de 2016 (S.I. 19936-2016), se encuentra en el folio 130 del Expediente N° 089-2016/SBNSDDI.

**23.** Que, mediante Oficio N° 2491-2016-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU presentado el 20 de octubre de 2016 (S.I. N° 28844-2016, a folio 179), la Dirección General de Políticas y Regulación de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, comunicó el Informe N° 760-2016-VIVIENDA/OGAJ del 6 de octubre de 2016 (folio 180), en donde la Oficina de Asesoría Jurídica del citado Ministerio; opinó que *“en relación a los reclamos remitidos por las Asociaciones relacionadas al siniestro ocurrido en Mesa Redonda, no cabe declarar la nulidad del Informe Final de la Comisión Multisectorial encargada de evaluar y proponer la solución al reclamo de los damnificados como consecuencia del siniestro ocurrido el 29 de diciembre de 2001, por no constituir un acto administrativo que genere efectos jurídicos frente a terceros”*.

**24.** Que, de los documentos expuestos, se advierte que el Estado, a través del Informe Final de la Comisión Multisectorial constituida por Resolución Suprema N° 409-2014-PCM, ha recomendado la venta por subasta pública de “el predio”, lo cual, coincide

con lo sustentado por “la SDDI” a través del Ficha de análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública del predio de 1 702,14 m<sup>2</sup>, ubicado en el jirón Antonio Miroquesada N° 674-680-698 esquina con el jirón Andahuaylas N° 804-808-830, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en a favor del del Estado, en la partida N° 46674456 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 26380, dentro del cual, se encuentra emplazado “el predio”. En ese sentido, si bien es cierto, que “el predio” es de libre disponibilidad, el acto de disposición ha quedado confinado a la venta por subasta pública por haberlo estimado conveniente económica y socialmente el Estado, facultad que se encuentra amparada en el literal e), artículo 7°; primer párrafo del artículo 28° del “TUO de la Ley”; artículo 96° de “el Reglamento” y numeral 5.13 de “la Directiva”. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento, por cuanto, “el predio” ha sido destinado a la venta por subasta pública, por mayor rentabilidad económica y aprovechamiento social, según las facultades previstas en la normatividad vigente a favor de “la SBN”.

**25. Respecto al argumento del numeral 6.2).**- “Los Administrados” indican que no existe prohibición de la venta directa de “el predio” de dominio privado cuando existen procesos judiciales. Asimismo, que mediante Resolución N° 000042-2022-VMPCIC/MC del 15 de febrero de 2022, se resolvió retirar la condición de monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

**26.** Que, respecto a este argumento, no se advierte de la lectura de “la Resolución impugnada”, que la existencia de procesos judiciales en trámite y la Resolución N° 000042-2022-VMPCIC/MC del 15 de febrero de 2022, que resolvió retirar la condición de monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, hayan sido las causas que motivaron la declaración de improcedencia; por cuanto el numeral 12 de “la Resolución impugnada” se limita señalarlos. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.

**27. Respecto al argumento del numeral 6.3).**- “Los Administrados” indican que el numeral 19 de “la Resolución impugnada” realiza una interpretación errónea del contenido del cuadro 1, Anexo 2 que forma parte de la Ordenanza N° 893 de la Municipalidad Metropolitana de Lima del 20 de diciembre de 2005, publicada en el diario oficial “El Peruano” con fecha 27 de diciembre de 2005. Dicha norma sólo se refiere a temas de construcción, pero no a temas de independización. Agregan que en virtud del numeral 6.11 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN faculta la independización de predios a “la SDDI”.

**28.** Que, sobre este argumento, se advierte de la revisión del Cuadro N° 01, Anexo N° 2 de la Ordenanza N° 893, que respecto al lote mínimo señaló que es “el existente (No se permitirá subdivisión de lotes)”. De lo señalado, se concluye que lo afirmado por “los Administrados”, constituye su interpretación, no evidenciándose que dicha norma se refiera sólo a la construcción. Debe tenerse en consideración que la independización “es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno con edificación o sin ella; o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común o régimen de independización y copropiedad”, según el artículo 40° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, modificado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 068-2021-SUNARP/SN y Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 017-2022-SUNARP/SN (el subrayado es nuestro). Como se evidencia de lo expuesto, el término independización hace

referencia a una desmembración del terreno, lo cual implica que se ubica dentro de lo establecido en el Cuadro N° 01, Anexo N° 2 de la Ordenanza N° 893. En ese sentido, debe desestimarse el tercer argumento.

**29.** Respecto al argumento del numeral 6.4).- “Los Administrados” indican que “la Resolución impugnada” se sustenta en el Informe de Brigada N° 00742-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022, emitido por “la SDDI” y transcribe dicho informe legal, sin que exista un análisis de los actuados, del citado Informe y de sus argumentos, considerando que existe incoherencia procesal y arbitrariedad, que contraviene el artículo 6° del “TUO de la LPAG”, constituyendo una falta como lo dispone el artículo 239° del “TUO de la LPAG”. Asimismo, sostiene que existe una afectación a su derecho constitucional al debido procedimiento, debido a la aplicación indebida de normas legales o reglamentarias.

**30.** Que, respecto a este argumento, debe indicarse que revisados los actuados administrativos que obran en el Expediente N° 648-2022/SBNSDDI, el Informe de Brigada N° 00742-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022 y “la Resolución impugnada”, no se advierte que exista incoherencia o arbitrariedad, por cuanto la decisión de “la SDDI” se encuentra amparada en el literal e), artículo 7°; primer párrafo del artículo 28° del “TUO de la Ley”; artículo 96° de “el Reglamento” y numeral 5.13 de “la Directiva”. Ahora bien respecto a la presunta falta de coherencia procesal que estaría sustentada en la repetición o transcripción del citado Informe, ello no constituye deficiencia en la motivación, porque en ambos documentos si bien similares, se advierte la evaluación de los hechos y normas que sustentaron la decisión que obra en “la Resolución impugnada” y dicha situación corresponde al Informe de Brigada N° 00742-2022/SBN-DGPE-SDDI, conforme lo exige el numeral 6.1, artículo 6° del “TUO de la LPAG”, el cual es citado en “la Resolución impugnada”. En ese sentido, debe desestimarse el cuarto argumento.

**31.** Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto a través del escrito presentado el 29 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25794-2022), contra la Resolución N° 0888-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022, por encontrarse de acuerdo a ley, de acuerdo a los fundamentos expresados, resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y documentos presentados por “los Administrados”, dando por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “T.U.O de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “T.U.O de la LPAG”, y;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por los administrados **MIGUEL ÁNGEL VARGAS CARQUIN y NORMA BERTHA ESPINOZA ROJAS**, contra la Resolución N° 0888-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022, por los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

**Artículo 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**Artículo 3°- DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**HECTOR MANUEL CHAVEZ ARENAS**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**

## **INFORME N° 00481-2022/SBN-DGPE**

PARA : **HÉCTOR MANUEL CHÁVEZ ARENAS**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) Memorándum N° 03540-2022/SBN-DGPE-SDDI  
b) Memorándum N° 03844-2022/SBN-DGPE-SDDI  
c) Memorándum N° 01798-2022/SBN-PP  
d) S.I. N° 25794-2022  
e) Expediente N° 648-2022/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 25 de octubre de 2022

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación presentado el 21 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25066-2022), por los administrados **MIGUEL ÁNGEL VARGAS CARQUIN y NORMA BERTHA ESPINOZA ROJAS**, contra la Resolución N° 0888-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022, la cual declaró improcedente la solicitud de **VENTA DIRECTA** del predio de 81,93 m<sup>2</sup>, ubicado en jirón Andahuaylas N° 838-840, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio").

### **I. ANTECEDENTE:**

Que, a través del Memorándum N° 03540-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de septiembre de 2022, "la SDDI" remitió el escrito y anexos presentados por los administrados **MIGUEL ÁNGEL VARGAS CARQUIN y NORMA BERTHA ESPINOZA ROJAS** (en adelante "los Administrados"); así como el Expediente N° 648-2022/SBNSDDI; para que sea resuelto en grado de apelación, por parte de "la DGPE". Asimismo, con Memorándum N° 02282-2022/SBN-DGPE del 19 de octubre de 2022, "la DGPE" solicitó que se enviara el Expediente N° 089-2016/SBNSDDI que contiene los actuados respecto a la subasta pública de "el predio". Fue atendido con Memorándum N° 03844-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2022. Por otro lado, "la DGPE" solicitó información a la Procuraduría Pública con Memorándum N° 02281-2022/SBN-DGPE del 19 de octubre de 2022, respecto al estado de los procesos judiciales advertidos en el Expediente N° 089-2016/SBNSDDI. Fue atendido con Memorándum N° 01798-2022/SBN-PP del 21 de octubre de 2022, el cual señaló su estado procesal (el mismo revelado en la Resolución impugnada) y que no existen medidas cautelares.

### **II. ANÁLISIS:**

#### ***De la calificación del escrito presentado por "los Administrados"***

2.1. Que, a través de escrito presentado el 29 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25794-2022), "los Administrados" interpusieron recurso de apelación contra la Resolución N° 0888-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022 (en adelante, "la Resolución impugnada"), la cual declaró improcedente la solicitud de venta directa de "el predio". No adjunta documentos.

2.2. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, detallados por numerales, cuyo resumen, "la Administrada" solicita que se declare nula "la Resolución impugnada", en atención a los siguientes argumentos:

2.2.1 "Los Administrados" señalan que si bien mediante Resolución N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, se aprobó la venta del predio matriz por subasta pública. Dicha Resolución fue modificada por Resolución N° 804-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019 respecto al valor comercial. En ese sentido, considera que no es obstáculo para desestimar su petición de venta directa de "el predio", por cuanto puede cambiarse la situación de "el predio".

2.2.2 "Los Administrados" indican que no existe prohibición de la venta directa de "el predio" de dominio privado cuando existen procesos judiciales. Asimismo, que mediante Resolución N° 000042-2022-VMPCIC/MC del 15 de febrero de 2022, se resolvió retirar la condición de monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

2.2.3 "Los Administrados" sostienen que el numeral 19 de "la Resolución impugnada" realiza una interpretación errónea del contenido del cuadro 1, Anexo 2 que forma parte de la Ordenanza N° 893 de la Municipalidad Metropolitana de Lima del 20 de diciembre de 2005, publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 27 de diciembre de 2005. Dicha norma sólo se refiere a temas de construcción, pero no a temas de independización. Agregan que en virtud del numeral 6.11 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN faculta la independización de predios a "la SDDI".

2.2.4 "Los Administrados" sostienen que "la Resolución impugnada" se sustenta en el Informe de Brigada N° 00742-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022, emitido por "la SDDI" y transcribe dicho informe legal, sin que exista un análisis de los actuados, del citado Informe y de sus argumentos, considerando que existe incoherencia procesal y arbitrariedad, que contraviene el artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS, modificado con Ley N° 31465 (en adelante, "TUO de la LPAG"), constituyendo una falta como lo dispone el artículo 239° del "TUO de la LPAG". Asimismo, sostiene que existe una afectación a su derecho constitucional al debido procedimiento, debido a la aplicación indebida de normas legales o reglamentarias.

2.3. Que, constituyen requisitos del escrito del recurso de impugnación, señalar el acto que se recurre y cumplir los demás requisitos previstos en el artículo 124° del "TUO de la LPAG", conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del indicado cuerpo normativo<sup>1</sup>. De la revisión de los actuados administrativos obrantes en el Expediente N° 648-2022/SBNSDDI y del recurso de apelación presentado el 29 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25794-2022), se concluye que dicho escrito cumple los requisitos establecidos en el artículo 124° del "TUO de la LPAG", en concordancia con lo establecido en el artículo 221° de dicha norma.

2.4. Que, el artículo 220° del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación 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. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado

<sup>1</sup> "Artículo 221.- Requisitos del recurso

El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124.

(Texto según el artículo 211 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272).

"TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

- 2.5. Que, de la calificación del recurso de apelación, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada "la Resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG", por cuanto la Notificación N° 2577-2022/SBN-GG-UTD que contiene "la Resolución impugnada" fue recibida el 26 de septiembre de 2022, por el representante de "los Administrados", señor Fernando Arias Vidal, como obra en el cargo de recepción de la referida Notificación (folio 81). En ese sentido, "los Administrados" interpusieron el recurso de apelación con escrito presentado el 29 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25794-2022). Por tanto, "los Administrados" han cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, por lo cual, se proceden a revisar los argumentos presentados.

### **Análisis del recurso de apelación de "los Administrados"**

- 2.6. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que ésta y las leyes disponen; por lo cual, según lo prescrito en el numeral 1 del artículo 3° del "T.U.O de la LPAG", la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el "el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado.
- 2.7. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1) numeral 56.1 del artículo 56° de "el Reglamento", "la SBN" sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>2</sup>.
- 2.8. Que, asimismo, según lo dispuesto en el artículo 189° de "el Reglamento", respecto de las solicitudes presentadas por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta primero deberá hacer una evaluación formal de dicha petición, la cual consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud<sup>3</sup>.
- 2.9. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190° de "el Reglamento", la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre "el predio", su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>4</sup>.

---

#### <sup>2</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia".

#### <sup>3</sup> **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita 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.

189.2 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".

#### <sup>4</sup> **Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento".

- 2.10. Respecto al argumento del numeral 2.2.1).- "Los Administrados" indican que mediante Resolución N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, se aprobó la venta del predio matriz por subasta pública. Dicha Resolución fue modificada por Resolución N° 804-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2019 respecto al valor comercial. En ese sentido, considera que no es obstáculo para desestimar su petición de venta directa de "el predio", por cuanto puede cambiarse la situación de "el predio".
- 2.11. Que, el numeral 222.3, artículo 222° de "el Reglamento" y el inciso 3), numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022, modificada con Resolución N° 0059-2022/SBN (en adelante, "la Directiva"), establecen los requisitos para acceder a la venta directa. Entre ellos se indican los siguientes: **1)** Que "el predio" se encuentre delimitado; **2)** que esté destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y **3)** que el solicitante acredite ejercer la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal" y **4)** que no se encuentre comprendido dentro otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- 2.12. Que, asimismo, "la SBN" se encuentra facultada para otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de los predios que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en "el Reglamento" y en atención a los fines y objetivos institucionales, de acuerdo a lo prescrito en el primer párrafo del artículo 28<sup>o5</sup> del "TUO de la Ley".
- 2.13. Que, respecto a la procedencia de la venta directa, debe tenerse presente, que ésta se otorga en forma excepcional, conforme a lo indicado en el literal e), artículo 7<sup>o6</sup> del "TUO de la Ley", lo cual a su vez, constituye una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE).
- 2.14. Que, dentro de dicho marco jurídico, constituye potestad del Estado, representado por "la SBN", denegar solicitudes de actos de disposición sobre predios estatales, cuyo trámite es iniciado a pedido de parte, aunque se cumplieran los requisitos para su otorgamiento; por razones de interés público o del Estado, según la potestad reconocida en el artículo 96° de "el Reglamento" y numeral 5.13 de "la Directiva".
- 2.15. Que, "la Resolución impugnada" se sustenta en el Informe Preliminar N° 0976-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2022 (folio 50), en donde se realizó el diagnóstico de la solicitud venta directa de "el predio", indicando entre otros aspectos lo siguiente:

"(...).

- iii) De la información del legajo digital y CUS N° 26380, se advierte que "el predio" se encuentra disponible para venta por subasta pública de acuerdo a la Resolución N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, modificada respecto al valor básico de subasta con la Resolución N° 804-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de setiembre de 2019, no encontrándose convocado en un proceso de ejecución de venta por subasta pública

**5 "Artículo 28.- Aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad"**

Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente Ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente Ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales".

**6 "Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales"**

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

(...)

- e) La venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional, en forma directa".

actualmente".

- 2.16. Que, cabe señalar que revisado el aplicativo del Sistema Integrado Documentario (en adelante, "el SID"), se advierte la Resolución N° 681-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2016, la cual obra en el Expediente N° 089-2016/SBNSDDI, que contiene los actuados referidos a la venta por subasta pública del predio de 1 702,14 m<sup>2</sup>, ubicado en el jirón Antonio Miroquesada N° 674-680-698 esquina con el jirón Andahuaylas N° 804-808-830, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en a favor del del Estado, en la partida N° 46674456 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 26380.
- 2.17. Que dicha Resolución mencionó en el considerando 4), donde se alude a que la Ficha de análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública del predio, concluyó: *"Considerando que una de las funciones generales de esta Superintendencia es la de procurar una eficiente gestión del Portafolio Inmobiliario de los Bienes Estatales, optimizando su uso y valor, se recomienda la venta por Subasta Pública del predio por ser el acto más beneficioso económico y socialmente para el Estado. Sin embargo, para realizar algún acto de disposición respecto del predio, se debe contar previamente con el pronunciamiento de la Comisión Multisectorial encargada de evaluar y proponer la solución al reclamo de los damnificados como consecuencia del trágico incendio ocurrido el día 29 de diciembre de 2001, a efectos de tener conocimiento de las acciones que recomendará la citada comisión, en relación con el predio (fojas 35)".*
- 2.18. Que, en el considerando 18), de la citada Resolución, se indicó que *"mediante Oficio N° 287-2016/VIVIENDA/VMVU presentado el 26 de julio de 2016 (S.I. 19936-2016), el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remitió a "la SBN", para su implementación, el Informe Final de la Comisión Multisectorial constituida por Resolución Suprema N° 409-2014-PCM, con vigencia prorrogada mediante Resolución N° 010-2016-PCM, encargada de evaluar y proponer la solución al reclamo de los damnificados como consecuencia del siniestro ocurrido el 29 de diciembre de 2001, en la Zona de Alto Riesgo del Centro Histórico de Lima, en el que recomienda, la subasta pública de "el predio", por ser la modalidad de mejor disposición".* Debe indicarse que el Oficio N° 287-2016/VIVIENDA/VMVU presentado el 26 de julio de 2016 (S.I. 19936-2016), se encuentra en el folio 130 del Expediente N° 089-2016/SBNSDDI.
- 2.19. Que, mediante Oficio N° 2491-2016-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU presentado el 20 de octubre de 2016 (S.I. N° 28844-2016, a folio 179), la Dirección General de Políticas y Regulación de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, comunicó el Informe N° 760-2016-VIVIENDA/OGAJ del 6 de octubre de 2016 (folio 180), en donde la Oficina de Asesoría Jurídica del citado Ministerio; opinó que *"en relación a los reclamos remitidos por las Asociaciones relacionadas al siniestro ocurrido en Mesa Redonda, no cabe declarar la nulidad del Informe Final de la Comisión Multisectorial encargada de evaluar y proponer la solución al reclamo de los damnificados como consecuencia del siniestro ocurrido el 29 de diciembre de 2001, por no constituir un acto administrativo que genere efectos jurídicos frente a terceros".*
- 2.20. Que, de los documentos expuestos, se advierte que el Estado, a través del Informe Final de la Comisión Multisectorial constituida por Resolución Suprema N° 409-2014-PCM, ha recomendado la venta por subasta pública de "el predio", lo cual, coincide con lo sustentado por "la SDDI" a través del Ficha de análisis costo-beneficio estimado para el trámite de venta por subasta pública del predio de 1 702,14 m<sup>2</sup>, ubicado en el jirón Antonio Miroquesada N° 674-680-698 esquina con el jirón Andahuaylas N° 804-808-830, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en a favor del del Estado, en la partida N° 46674456 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, con CUS N° 26380, dentro del cual, se encuentra emplazado "el predio". En ese sentido, si bien es cierto, que "el predio" es

de libre disponibilidad, el acto de disposición ha quedado confinado a la venta por subasta pública por haberlo estimado conveniente económica y socialmente el Estado, facultad que se encuentra amparada en el literal e), artículo 7°; primer párrafo del artículo 28° del "TUO de la Ley"; artículo 96° de "el Reglamento" y numeral 5.13 de "la Directiva". En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento, por cuanto, "el predio" ha sido destinado a la venta por subasta pública, por mayor rentabilidad económica y aprovechamiento social, según las facultades previstas en la normatividad vigente a favor de "la SBN".

- 2.21. Respecto al argumento del numeral 2.2.2).- "Los Administrados" indican que no existe prohibición de la venta directa de "el predio" de dominio privado cuando existen procesos judiciales. Asimismo, que mediante Resolución N° 000042-2022-VMPCIC/MC del 15 de febrero de 2022, se resolvió retirar la condición de monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.
- 2.22. Que, respecto a este argumento, no se advierte de la lectura de "la Resolución impugnada", que la existencia de procesos judiciales en trámite y la Resolución N° 000042-2022-VMPCIC/MC del 15 de febrero de 2022, que resolvió retirar la condición de monumento integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, hayan sido las causas que motivaron la declaración de improcedencia; por cuanto el numeral 12 de "la Resolución impugnada" se limita señalarlos. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento.
- 2.23. Respecto al argumento del numeral 2.2.3).- "Los Administrados" indican que el numeral 19 de "la Resolución impugnada" realiza una interpretación errónea del contenido del cuadro 1, Anexo 2 que forma parte de la Ordenanza N° 893 de la Municipalidad Metropolitana de Lima del 20 de diciembre de 2005, publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 27 de diciembre de 2005. Dicha norma sólo se refiere a temas de construcción, pero no a temas de independización. Agregan que en virtud del numeral 6.11 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN faculta la independización de predios a "la SDDI".
- 2.24. Que, sobre este argumento, se advierte de la revisión del Cuadro N° 01, Anexo N° 2 de la Ordenanza N° 893, que respecto al lote mínimo señaló que es "el existente (No se permitirá subdivisión de lotes)". De lo señalado, se concluye que lo afirmado por "los Administrados", constituye su interpretación, no evidenciándose que dicha norma se refiera sólo a la construcción. Debe tenerse en consideración que la independización "es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno con edificación o sin ella; o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común o régimen de independización y copropiedad", según el artículo 40° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, modificado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 068-2021-SUNARP/SN y Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 017-2022-SUNARP/SN (el subrayado es nuestro). Como se evidencia de lo expuesto, el término independización hace referencia a una desmembración del terreno, lo cual implica que se ubica dentro de lo establecido en el Cuadro N° 01, Anexo N° 2 de la Ordenanza N° 893. En ese sentido, debe desestimarse el tercer argumento.
- 2.25. Respecto al argumento del numeral 2.2.4).- "Los Administrados" indican que "la Resolución impugnada" se sustenta en el Informe de Brigada N° 00742-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022, emitido por "la SDDI" y transcribe dicho informe legal, sin que exista un análisis de los actuados, del citado Informe y de sus argumentos, considerando que existe incoherencia procesal y arbitrariedad, que contraviene el artículo 6° del "TUO de la LPAG", constituyendo una falta como lo dispone el artículo 239° del "TUO de la LPAG". Asimismo, sostiene que existe una

afectación a su derecho constitucional al debido procedimiento, debido a la aplicación indebida de normas legales o reglamentarias.

2.26. Que, respecto a este argumento, debe indicarse que revisados los actuados administrativos que obran en el Expediente N° 648-2022/SBNSDDI, el Informe de Brigada N° 00742-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022 y "la Resolución impugnada", no se advierte que exista incoherencia o arbitrariedad, por cuanto la decisión de "la SDDI" se encuentra amparada en el literal e), artículo 7°; primer párrafo del artículo 28° del "TUO de la Ley"; artículo 96° de "el Reglamento" y numeral 5.13 de "la Directiva". Ahora bien respecto a la presunta falta de coherencia procesal que estaría sustentada en la repetición o transcripción del citado Informe, ello no constituye deficiencia en la motivación, porque en ambos documentos si bien similares, se advierte la evaluación de los hechos y normas que sustentaron la decisión que obra en "la Resolución impugnada" y dicha situación corresponde al Informe de Brigada N° 00742-2022/SBN-DGPE-SDDI, conforme lo exige el numeral 6.1, artículo 6° del "TUO de la LPAG", el cual es citado en "la Resolución impugnada". En ese sentido, debe desestimarse el cuarto argumento.

2.27. Que, bajo ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto a través del escrito presentado el 29 de septiembre de 2022 (S.I. N° 25794-2022), contra la Resolución N° 0888-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022, por encontrarse de acuerdo a ley, de acuerdo a los fundamentos expresados, resultando innecesario pronunciarse respecto a los demás argumentos y documentos presentados por "los Administrados", dando por agotada la vía administrativa.

### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por los administrados **MIGUEL ÁNGEL VARGAS CARQUIN y NORMA BERTHA ESPINOZA ROJAS**, contra la Resolución N° 0888-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022, por los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

### IV. RECOMENDACIONES:

4.1. **NOTIFICAR** la Resolución conforme a Ley.

4.2. **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 25/10/2022 08:29:43-0500

Especialista en bienes estatales III

Visto el presente Informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

 Firmado digitalmente por:  
CHAVEZ ARENAS Hector Manuel FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 25/10/2022 17:48:34-0500

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I N° 16.2.2