

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1177-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de noviembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 506-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARITZA CALLE BRUNO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 126,60 m<sup>2</sup>, ubicado en el pasaje San Pedro Mz. E Lote 8 del Asentamiento Humano Proyecto Integral Asentamientos Humanos San José Obrero, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias(en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "el ROF"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI"), es la unidad orgánica responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de mayo del 2022 (S.I. N° 12948-2022), **MARITZA CALLE BRUNO** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" en virtud a las causales de posesión y antigüedad previstas en el artículo 223.3 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** copia del Oficio N° 04147-2021/BN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2021 (fojas 3); **c)** copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 017-2022-SGPUCOPHU-GDU-MVMT del 14 de enero del 2022 (fojas 4); **d)** un gráfico de lotización (fojas 5); **e)** esquema de ubicación de "el predio" (fojas 6); **f)** copia del certificado literal de la partida registral N° P03186324 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (fojas 7); **g)** copia del acta de asamblea extraordinaria de fecha 15 de junio de 2018 (fojas 8-10); y, **h)** copia del acta de asamblea de fecha 04 de junio de 2018 (fojas 11-12).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00749-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2022 (fojas 13-19), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Respecto a la titularidad de “el predio” se desprende lo siguiente:

- Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrita en la partida registral N° P03186324 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con CUS N° 31262, en virtud a la Resolución N° 643-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de setiembre de 2018.
- De la revisión del asiento 00006 de la citada partida registral, corre la inscripción de la cancelación de uso, por incumplimiento de la finalidad, en virtud a la Resolución N° 643-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de setiembre de 2018.
- Del Plano Trazado y Lotización del Asentamiento Humano del Proyecto Integral Asentamientos Humanos Unidos PTL N° 710-COFOPRI-99-GT y su modificación MPTL N° 1849-COFOPRI-99-GT, según lo inscrito en los asientos 00001 y 00002 de la citada partida registral, se observa que el Lote 8, Mz E tiene origen como un área de equipamiento urbano destinado a servicios públicos complementarios – Educación ; por lo que se desprende que “el predio” es un bien de dominio público del Estado, que tiene el carácter de inalienable e imprescriptible.

- ii) Respecto a la libre disponibilidad, se advierte que “el predio” se encuentra en ámbito de la concesión minera vigente titulada de sustancia no metálica ATOCONGO SEIS con código 11000369Y01, cuyo titular referencial es UNION ANDINA DE CEMENTOS S.A.A.
- iii) De la causal de venta directa, “la administrada” menciona causales de posesión, por lo que se evaluara el cumplimiento de las causales de venta directa previstas en los numerales 3 y 4 del artículo 222 de “el Reglamento”.
- iv) De la situación física y ocupación de “el predio” se observa lo siguiente:
  - De la información contenida en la Ficha Técnica N° 0011-2020/SBN-DGPE-SDS que obra en el CUS Nro. 31262, respecto del área del terreno 379.10 m<sup>2</sup> que forma parte de “el predio” se advierte que presenta dos sectores que a continuación se detalla:  
**EL SECTOR 1.-** *Ocupada por seis (06) edificaciones temporales, construidas de triplay, palos y techos de calamina utilizadas como vivienda (se evidencio signos de vivencia), una de las viviendas en su interior cuenta con un piso pulido de concreto. Solo cuentan con energía eléctrica y agua (conexiones informales). Tres (03) de las edificaciones se encuentran dentro del área del predio materia de supervisión y las otras tres (03) edificaciones parte de su estructura se ubica en el predio inscrito en la PARTIDA N° 03190568 (CUS N° 33770), a favor de COFOPRI, y el resto (un metro desde el lindero sur) recae en el predio materia de supervisión. Asimismo, existe una separación entre dichas edificaciones cuya distancia es entre dos a tres metros formando un pasadizo común para estas 06 edificaciones.*  
**EL SECTOR 2.-** *Se encuentra desocupado y libre de edificaciones sin cerco que permita su delimitación y custodia, además presenta pendiente inclinada con acumulación de desmonte. (...)*
  - De acuerdo a las imágenes del Google Earth se observa que se encuentra desocupado según el rango de fechas 07.03.2010 al 03.02.2020; mientras que los primeros indicios de ocupación parcial se advierten en la imagen del 22.01.2021 y finalmente, la ocupación se ha consolidado, según la imagen del 03.11.2021 (última imagen registrada).
- v) De la documentación que sustenta la antigüedad de la posesión, se advierte que, de la documentación presentada, no obra documentos con fecha anterior al 25 de noviembre del 2010.

10. Que, a fin de evaluar correctamente la solicitud de venta directa requerida por “la administrada” esta Subdirección considero conveniente requerir información al Ministerio de Educación- Dirección General de Infraestructura Educativa, mediante Oficio N° 02274-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio del 2022 (fojas 20), a fin de que informe si su representada tiene programado ejecutar sobre “el predio” algún proyecto educativo, o si la demanda educativa se encuentra cubierta. Lo que fue puesto en conocimiento de “la administrada” mediante oficio N° 02278-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio del 2022 (fojas 21).

11. Que, en atención a la información requerida, mediante el Oficio N° 00235-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL presentado el 11 de julio del 2022 (S.I. N° 18203-2022), la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario del Ministerio de Educación (fojas 22), informó que la solicitud de información ha sido trasladado a la Unidad de Gestión Educativa Local Nro. 01, como instancia especializada donde se ubica “el predio” a efectos de que se pronuncie sobre lo requerido por esta Subdirección; sin embargo, al no contar con la información solicitada, se reiteró el pedido de información al Ministerio de Educación a través del Oficio Nro. 04279-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2022 (fojas 27).

12. Que, mediante Oficio Nro. 01318-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL presentado el 07 de noviembre del 2022 (S.I. Nro. 29786-2022), remite, entre otros, el Informe Nro. 01651-2022-MINEDU/VMGIDIGEIE-DISAFIL, en el cual se concluye que el predio en consulta, no cumple con las características físicas y técnicas para brindar un servicio educativo sobre el mismo, no siendo necesario o útil para los fines institucionales del Ministerio de Educación.

13. Que, en virtud de lo expresado en los considerando precedentes, se colige que si bien se ha aprobado la extinción de la afectación en uso de “el predio”, no obstante, aún constituye un bien de

dominio público estatal sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2<sup>2</sup> del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; salvo que hubiese perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público, de conformidad con lo previsto en el artículo 92.1. de “el Reglamento” concordado con el artículo 5.14.1. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” según el cual establece que **de manera excepcional y siempre que predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para la prestación de servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.** En este caso, la desafectación administrativa<sup>3</sup> deberá tramitarse luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego a que se refiere el numeral 5.14.1 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” (el resaltado y subrayado es nuestro).

14. Que, en atención a la normativa citada en el considerando anterior y con la finalidad de determinar si “el predio” ha perdido su naturaleza o condición apropiada para uso público o para destinarlo a la prestación de servicios públicos, corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales 3)<sup>4</sup> o 4)<sup>5</sup> del artículo 222 de “el Reglamento”; ya que si bien “la administrada” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento; alega en su solicitud que requiere la venta directa por las causales de posesión y antigüedad previstas en el artículo 223.3 de “el Reglamento”.

15. Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 222° de “el Reglamento”, establecen la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i) **Para el inciso 3):** a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”)
- ii) **Para el inciso 4):** a) el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión (en adelante “primer requisito”); y, b) venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

16. Que, asimismo, de la documentación presentada por “la administrada”, detallada en el tercer considerando de la presente resolución, se advierte de la copia del Oficio N° 04147-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre del 2021, que dio atención a la S.I. N° 24833-2021 presentada el 22 de setiembre de 2021, que esta Subdirección, le comunica que no sería posible adjudicar “el predio”

<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> **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

<sup>3</sup> **Desafectación de predios de dominio público**

92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

<sup>4</sup> Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

<sup>5</sup> Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejerce efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010

sustentado en las causales previstas en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, teniendo en cuenta que mediante la S.I. N° 23113-2020 presentada el 21 de diciembre de 2020, manifestó que viene ocupando “el predio” desde hace cuatro años.

17. Que, de otro lado, de acuerdo al Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación- SDNC de esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que para aprobar la desafectación administrativa, se deberá verificar que el predio ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, **así como evaluar si la consolidación de la posesión sobre el predio puede ser reversible**, para lo cual se dará preferencia al interés colectivo o el uso público frente a un interés particular, teniendo en cuenta la causa que motiva la desafectación de dominio y el acto siguiente a ejecutar si el predio pasara al dominio privado del Estado (el resaltado es nuestro).

18. Que, en el presente caso, en la Ficha Técnica N° 011-2020/SBN-DGPE-SDS, que contiene la inspección realizada en “el predio” por profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia el 07 de enero del 2020, se advirtió, entre otros, que el predio estatal de 379.10 m<sup>2</sup> (CUS N° 31262), área de mayor extensión sobre el cual se superpone “el predio” que presenta dos sectores que a continuación se detalla: **EL SECTOR 1.- Ocupada por seis (06) edificaciones temporales, construidas de triplay, palos y techos de calamina utilizadas como vivienda (se evidencian signos de vivencia), una de las viviendas en su interior cuenta con un piso pulido de concreto. Solo cuentan con energía eléctrica y agua (conexiones informales). Tres (03) de las edificaciones se encuentran dentro del área del predio materia de supervisión y las otras tres (03) edificaciones parte de su estructura se ubica en el predio inscrito en la PARTIDA N° 03190568 (CUS N° 33770), a favor de COFOPRI, y el resto (un metro desde el lindero sur) recae en el predio materia de supervisión. Asimismo, existe una separación entre dichas edificaciones cuya distancia es entre dos a tres metros formando un pasadizo común para estas 06 edificaciones; y, EL SECTOR 2.- Se encuentra desocupado y libre de edificaciones sin cerco que permita su delimitación y custodia, además presenta pendiente inclinada con acumulación de desmonte. (...)**, advirtiéndose de dicha información que el material utilizado es removible; información que es ratificada con las imágenes satelitales del Google Earth durante el periodo del 07.03.2010 al 03.11.2021.

19. Que, en tal sentido, de acuerdo a lo consignado en la ficha técnica descrita en el considerando precedente, se advierte que en “el predio”, existe una edificación de material precario, resultando por tanto recuperable. Siendo que, además de lo manifestado por “la administrada” viene ocupando “el predio” desde hace cuatro años.

20. Que, habiéndose determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público al no haber perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicio público, no corresponde que esta Subdirección disponga la desafectación administrativa de “el predio”; debiéndose declarar improcedente la solicitud de venta directa peticionada por “la administrada”; debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

21. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, su Reglamento de Organización y Funciones aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N° 1300-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2022 y el Informe Brigada N° 01071-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **MARITZA CALLE BRUNO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**