

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1202-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 563-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ROSENDA REGINA ARCE CASTILLO VDA DE DELGADO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 96,02 m² ubicado en la calle Santa Carmela de la parte posterior de la propiedad del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI y Sub Lote 30B de la Urbanización Palao, I Etapa – Sector B, distrito de San Martín de Porres, 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 (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 08 de junio de 2022 (S.I. N° 15156-2023), **ROSENDA REGINA ARCE CASTILLO VDA DE DELGADO** (en adelante “la administrada”), solicitó la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° del entonces Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el cual fue derogado por el numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” por lo que dicho requerimiento se adecuó a la causal de venta directa prevista en numeral 3 de artículo 222° de “el Reglamento”. Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, “la administrada” adjuntó la siguiente documentación: **a)** plano ubicación y localización (fojas 2); **b)** plano perimétrico (fojas 3); **c)** memoria descriptiva (fojas 4), **d)** constancia de posesión N° 092-2007-DHUC-GDU/MDSMP de fecha 22 de noviembre de 2007 (fojas 5); **e)** Informe Preliminar N° 00702-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de mayo de 2021 (fojas 6 al 11); y, **f)** poder simple de fecha 01 de junio de 2022, en el que “la administrada” autoriza al Sr. Hernan Gutierrez Gallegos como su representante para el presente procedimiento (fojas 12).

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

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará 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. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que 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.

6. 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”).

7. 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

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

10. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00880-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de julio del 2022 (fojas 13 al 17), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. De la reconstrucción del polígono conforme a los datos técnicos de las coordenadas en datum WGS84 del Plano Perimétrico y Ubicación presentado por “la administrada” se obtuvo un área gráfica de 101,33 m², observándose una discrepancia de 5,31 m² respecto al área inicial requerida de 96,02 m². Asimismo, se efectuó la rectificación del desplazamiento de la poligonal a efectos de realizar la evaluación técnica correspondiente, por lo que el área gráfica varió de 101,33 m² a 98,67 m², siendo esta última área la tomada en consideración para el presente procedimiento.
- ii. Forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado¹ en la partida registral N° P01239008 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, asignado con Código

¹ En mérito a la Resolución N° 732-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2015.

- Único SINABIP – CUS N° 32887.
- iii. Según el plano de zonificación de Lima Metropolitana del distrito de San Martín de Porres, Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por la Ordenanza N° 1015-MML de fecha 20/04/2007, “el predio” se encuentra en Zona Residencial de Densidad Media (RDM).
 - iv. De la situación física de “el predio”, según las imágenes satelitales de Google Earth durante el periodo comprendido desde el 24/01/2009 hasta el 03/11/2021, se trata de un terreno que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en zona de topografía de ladera acondicionado para uso urbano, en la parte posterior del Sub Lote 30-B signado con el número N° 373 de la calle Santa Clara – Urbanización Palao, sobre el cual se sitúa una edificación de tres (3) pisos más azotea de uso vivienda, constituida por edificaciones de material noble que cuentan con servicios básicos de agua, desagüe y electrificación, advirtiéndose indicios de construcción que datan del año 2009.
 - v. Fue afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, a fin de que se destine al desarrollo específico de sus funciones; no obstante, a través de la Resolución N° 732-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2015, se declaró la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del citado Ministerio.
 - vi. De la revisión del Plano Trazado y Lotización N° 2286-COFOPRI-99-GT, modificado mediante Plano Trazado y Lotización N° 322-COFOPRI-2001-GT del Asentamiento Humano Virgen de las Mercedes de Palao, “el predio” corresponde a un equipamiento urbano destinado a Servicios Públicos Complementarios – Educación, asignado a uso educativo, por lo que se trata de un predio de dominio público por su naturaleza, razón por la que ostenta el carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73⁰² de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”³.
 - vii. El CUS N° 32887 de “el predio”, se encuentra incorporado al Portafolio de Predios del Estado con código vigente N° 693-2020, sin propuesta de subasta.
 - viii. Revisada la base gráfica de solicitudes y procesos judiciales que administra esta Superintendencia, a través del aplicativo web GEOCATASTRO, se verifica que sobre “el predio” no recaen solicitudes relacionado a otorgamiento de actos de administración o disposición en evaluación o trámite; no obstante, se visualiza superposición total con un (01) proceso judicial sobre reivindicación, de estado no concluido (Legajo Judicial N° 115-2019).

11. Que, mediante el Oficio N° 02554-2022/SBN-DGPE-SDDI de 25 de julio de 2022 (foja 18), esta Subdirección solicitó en virtud a lo establecido en el numeral 92.5 del artículo 92° de “el Reglamento”⁴ al Ministerio de Educación, información sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público al que fue destinado “el predio”, o en su defecto si tiene programado ejecutar algún proyecto educativo sobre “el predio” y si la demanda educativa se encuentra cubierta. Cabe precisar que lo requerido fue puesto en conocimiento de “la administrada” mediante Oficio N° 2568-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2022.

12. Que, mediante Oficio N° 00466-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL [S.I N° 20358-2022 (fojas 22 al 41)], presentado el 03 de agosto de 2022, el Ministerio de Educación - MINEDU remitió el Informe N° 01205-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, el cual concluye, entre otros, que no se puede atender lo solicitado en el Oficio N° 02554-2022/SBN-DGPE-SDDI, toda vez que no se adjuntó documentación técnica que permita determinar la ubicación exacta de “el predio”.

² **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.

³ 3.3. Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:
(...)

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

⁴ **Artículo 92°**

92.5. Para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

13. Que, a través del escrito s/n [S.I N° 20563-2022 (fojas 42 al 45)], presentado el 05 de agosto de 2022, “la administrada” menciona que los artículos 1° y 2° de la Resolución N° 732-2015/SBN-DGPE-SDAPE han declarado la desafectación, inscripción a favor del Estado y extinción de la afectación en uso, respecto de “el predio”, a fin de que esta Subdirección prosiga de manera célere con el procedimiento de venta directa.

14. Que, en atención a lo indicado por el MINEDU mediante el Oficio N° 04176-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2022 (fojas 48 y 49) y Oficio N° 05150-2022/SBN-DGPE-SDDI el 13 de diciembre de 2022 (fojas 50 y 51), se solicita nuevamente información sobre la situación de “el predio”; siendo que con el precitado Oficio N° 5150-2022/SBN-DGPE-SDDI se ha remitido documentación técnica. Cabe precisar, que con Oficios Nros. 480-2023/SBN-DGPE-SDDI, 907-2023/SBN-DGPE-SDDI, 1806-2023/SBN-DGPE-SDDI se ha reiterado el requerimiento.

15. Que, mediante el Oficio N° 01743-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL [S.I N° 34410-2022 (fojas 54)] presentado el 21 de diciembre de 2022, Oficio N° 00531-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL (S.I N° 02812-2023) presentado el 07 de febrero de 2023, Oficio N° 01116-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL (S.I N° 05719-2023) presentado el 7 de marzo de 2023, Oficio N° 02400-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL (S.I N° 12177-2023) presentado el 16 de mayo de 2023, la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario del Ministerio de Educación hace de conocimiento a esta Subdirección que solicitó en reiteradas veces a la Unidad de Gestión Educativa Local N° 02 la remisión de información sobre si existe la necesidad de desarrollar actividades educativas sobre “el predio”, no teniendo respuesta por parte de la citada Unidad de Gestión Educativa hasta dicha fecha.

16. Que, a fin de complementar la evaluación y considerando lo expuesto en el considerando décimo de la presente resolución, se advierte que “el predio” es de dominio público del Estado, configurándose como un predio que no es de libre disponibilidad. Sin perjuicio de ello, dado que “la administrada” invocó la causal venta directa por posesión consolidada se deberá estimar si “el predio” ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o prestar un servicio público, por lo que esta Subdirección procedió a evaluar formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión; así como la causal mencionada, advirtiéndose lo siguiente:

- a) Constancia de posesión N° 092-2007-DHUC-GDU/MDSMP emitida por la Municipalidad de San Martín de Porres de fecha 22 de noviembre de 2007, que describe a “el predio” y un área mayor; no obstante, debido al desplazamiento poligonal del referido predio por deficiencia técnicas de las coordenadas de georreferenciación consignado en el plano perimétrico presentado, es necesario que en la etapa correspondiente se determine la correcta ubicación de “el predio” con equipos de gran precisión que permitan corroborar el área establecida.

17. Que, en ese contexto, se desprende que “la administrada” no cumple con acreditar formalmente la solicitud de venta directa, por lo que, mediante Oficio N° 04169-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 123 y 124), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido sobre “el predio”; asimismo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”, se le requirió la siguiente documentación:

- i. Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- ii. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- iii. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- iv. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

- v. Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

18. Que, “el Oficio” fue notificado a “la administrada” el 06 de octubre de 2023, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución conforme se observa en el cargo de recepción (foja 125). En ese sentido, se le tiene por bien notificada de conformidad con lo señalado en el subnumeral 20.1.1 del artículo 20° del “TUO de Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 24 de octubre de 2023.

19. Que, a través del Oficio N° 04579-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL emitido el 19 de setiembre de 2023 (S.I. N° 25515-2023), es decir con posterioridad a la emisión de “el Oficio”, el Ministerio de Educación traslada a esta Subdirección lo informado por la Unidad de Gestión Educativa Local N° 02, respecto de “el predio”, lo que se detalla a continuación: **i)** reúne las condiciones para el funcionamiento de una institución educativa de nivel inicial, acorde con la Resolución Viceministerial N° 104-2019-MINEDU⁵; **ii)** sobre el ámbito de “el predio” existe demanda educativa en el nivel inicial, la cual ha ido en aumento progresivo en los últimos años; sin embargo, a la fecha no existe un proyecto educativo que se pretenda desarrollar sobre el mismo; y, **iii)** en caso se efectúe un acto de disposición sobre el referido predio, se le estaría quitando la condición para la intervención de proyecto educativo o la reubicación de una institución Educativa.

20. Que, mediante escrito s/n de fecha 27 de octubre de 2023 (S.I. N° 29799-2023), presentado el 31 de octubre de 2023, Hernán Gutierrez Gallegos, según indica en representación de “la administrada”, pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; sin embargo, la documentación ha sido presentada fuera del plazo otorgado, conforme consta en autos y de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “Oficio”; en consecuencia, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento de fondo. Cabe precisar, además, que el escrito s/n de la SI 29799-2023 no se encuentra suscrito y que los documentos anexos se encuentran dañados, por lo que no es posible su visualización.

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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en atención al artículo 54° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 01022-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1304-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2023.

⁵ Aprueba la Norma Técnica denominada “Criterios de Diseño para Locales Educativos del Nivel de Educación Inicial”.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ROSENDA REGINA ARCE CASTILLO VDA DE DELGADO** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentid

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI