

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0451-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° 135-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MISIÓN CRISTIANA POR LOS MENOS ALCANZADOS “EL NIÑO EMANUEL”** representada por María Luisa Moreyra Cerón de Meza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 426,14 m², ubicado en el Distrito de Ate, 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 09 de enero de 2023 (S.I. N° 00516-2023), la **MISIÓN CRISTIANA POR LOS MENOS ALCANZADOS “EL NIÑO EMANUEL”** representada por María Luisa Moreyra Cerón de Meza (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA (fojas 2), puesto que, según manifiesta viene funcionando en el predio la Institución Educativa sin fines de lucro, en donde atienden a niños en situación de riesgo y pobreza. Asimismo, adjunta copia de la a publicación del Procedimiento de Compraventa Directa de Inmueble de Propiedad del Estado seguido en el Expediente N° 496-2014/SBNSDDI¹.

4. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1)² de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

¹ Mediante Memorando de Brigada N° 00065-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero de 2018, se procedió con el archivo del expediente.

² **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes: 1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas

5. Que, en el caso en concreto, “el Administrado” solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, sin embargo, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de venta directa que la a fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

6. 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.

7. 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”).

8. 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 complementa 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”.

9. 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.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00138-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de febrero de 2023 (fojas 4 al 10), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la revisión de la solicitud, se observa que “el Administrado” no adjunta documentación técnica como plano de ubicación ni memoria descriptiva, no obstante, cita el número de partida registral N° P02252824, por lo que se procederá a realizar la evaluación técnica respecto a esta.
- ii) Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio” está inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P02252824 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, y anotado en el registro SINABIP con el CUS N° 89943.
- iii) En el Asiento N° 00002 de la referida partida, se inscribe la afectación en uso a favor de la Asociación Casa Hogar del Menor en Riesgo el Niño Emanuel, Organización no Gubernamental, para que lo destine a Fines Educativos.
- iv) En el Asiento N° 00003, se inscribe la Resolución N° 1015-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de octubre de 2021, que dispone a modificar la afectación en uso a favor de la Misión Cristiana por los Menos Alcanzados El Niño Emanuel, continuando con los fines educativos
- v) En el Asiento N° 00004, se inscribe la Resolución N° 0123-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de febrero de 2022, en la que se dispone adecuar la afectación en uso de la partida en una cesión en

por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

uso a favor de la Misión Cristiana por los Menos Alcanzados El Niño Emanuel, por un periodo de 10 años, computados desde el día siguiente de su notificación, con la finalidad de que siga destinado a fines educativos. Asimismo, de manera anual, la Misión Cristiana por los Menos Alcanzados El Niño Emanuel, debe remitir a la SBN los informes de gestión y el pago de arbitrio municipales del predio antes descrito, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

- vi) Constituye un equipamiento urbano, destinado al uso de servicios comunales, con cesión en uso a favor la Misión Cristiana por los Menos Alcanzados El Niño Emanuel, por lo tanto, es un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible.
- vii) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth, se verifica que “el predio” se encuentra en condición de ocupado con infraestructura de material noble.
- viii) De la revisión del legajo digital del CUS N° 89943, se advierte la Ficha Técnica N° 0443-2021/SBN-DGPE-SDS que recoge información de la inspección realizada el 16 de agosto de 2021, en el que se verificó, entre otros, que “el predio” se encuentra totalmente ocupado por edificaciones de material noble de dos (02) y tres (03) pisos en regular estado de conservación, con todos los servicios básicos, cuenta con un ingreso a través de un portón de metal ubicado frente a la calle 1, en cuyos interiores de dichas edificaciones existen ambientes destinados a oficinas administrativas, salones de clases, depósito y servicios higiénicos, patio (losa de concreto), con toldo de tela rafia. Asimismo, se indica que, al momento de inspección se ubicó a la Sra. María Luisa Moreira Cerón de Meza Con DNI N° 06561829, presidenta de la Asociación Casa Hogar Del Menor En Riesgo El Niño Emanuel Organización No Gubernamental, quien permitió el ingreso y mostró todos los ambientes del predio, en donde, actualmente están brindando clases presenciales a los alumnos.

12. Que, es preciso indicar en relación al ítem v) del considerando precedente, la SDAPE dispuso adecuar la afectación en uso, en una cesión en uso de “el predio” a favor de “el Administrado” mediante Resolución N° 0123-2022/SBN-DGPE-SDAPE en merito a la aplicación del literal b.1) de la Segunda Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” concordado con el artículo 162° del citado cuerpo normativo, por lo que, dicha Resolución constituye un acto de administración emitido por esta Superintendencia y no acredita la posesión de “el predio”.

13. Que, de lo expuesto se advierte que si bien es cierto que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que cuenta con cesión en uso otorgada a favor de Misión Cristiana por los Menos Alcanzados El Niño Emanuel (Asiento 00004) siendo por tanto un bien de dominio público (destinado a servicios comunales) de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado” deviene en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú³, concordado con el literal 2 del numeral 3.3⁴ del artículo 3° de “el Reglamento”.

14. Que, en relación a los predios entregados para fines educativos, recreativos o esparcimiento, Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia mediante Informe N° 00105-2022/SBN-DNR del 27 de abril de 2022, precisa que *“en el caso de los predios destinados a fines educativos puede verificarse que se estén realizando campañas o programas sociales, o se otorguen beneficios a personas de escasos recursos (becas) o se brinden otros beneficios orientados a estudiantes, familias, docentes, o a obras benéficas, con lo cual se beneficie a la comunidad o colectividad en general; asimismo, se puede verificar que dichos ingresos se destinen al pago de los profesionales que laboran en la institución, en el mantenimiento o mejoramiento de la infraestructura o de los equipos, en el pago de servicios (agua, luz, entre otros), entre otros, de los cuales se pueda apreciar el cumplimiento de la finalidad social o pública. (...)”*.

15. Que, es pertinente mencionar que el considerando 24.3 de la referida Resolución N° 0123-2022/SBN-DGPE-SDAPE, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal quien estuvo a cargo de la evaluación del procedimiento de adecuación a cesión en uso, hace mención a la inspección realizada por la Subdirección de Supervisión (Ficha Técnica n.° 0443-2021/SBN-DGPE-SDS) a través del cual, se determinó que “el Administrado” se encuentra cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada con Resolución n.° 019-2006/SBN-GO-JAD del 7 de marzo de 2006, puesto que, se observó entre otros, que “el predio” viene brindando

³ 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.

⁴ ^a) 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 a 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.

servicios educativos con clases presenciales del nivel inicial y primaria, contando con profesionales voluntarios, cuyo objetivo es la ayuda a los niños y adolescentes en situación de riesgo de deserción familiar y de secuelas de abandono, maltrato y abuso, asimismo “el Administrado” ayuda a niños, niñas y adolescentes con discapacidad en extrema pobreza y riesgo social, realizando programas de ayuda social humanitarias.

16. Que, además el numeral 24.5. del Vigésimo Cuarto Considerando de la Resolución N° 0123-2022/SBN-DGPE-SDAPE; señala que: “el predio” tiene la condición de bien de dominio público destinado a servicio comunales el cual es compatible con el uso que se le viene brindando, no desnaturalizando su condición de bien de dominio público.

17. Que, de lo antes expuesto se concluye que, “el predio” no ha perdido la condición de dominio público, puesto que “el Administrado” viene cumpliendo con la cesión en uso de “el predio” (destino social), sin perjuicio de ello, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtud al artículo 53° y 54° del “ROF de la SBN”.

18. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalué la documentación presentada por “el Administrado” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00262-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0470-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MISIÓN CRISTIANA POR LOS MENOS ALCANZADOS “EL NIÑO EMANUEL”** representada por María Luisa Moreyra Cerón de Meza, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

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° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI