

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1218-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 460-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la Sra. **GUISELA NATALI DIAZ DE LA CRUZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos predios de 1 094,90 m² (en adelante "predio 1") y 1 285,40 m² (en adelante "predio 2") ubicados en la Mz. "F", Lote 01 y 02, respectivamente, del distrito de Chimbote, provincia Santa y departamento de Ancash, en adelante "los predios"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 19 de enero de 2022 (S.I. N° 01229-2022), la Sra. **GUISELA NATALI DIAZ DE LA CRUZ** (en adelante "la Administrada"), en representación de 15 familias, solicita la venta directa de "los predios", precisando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento", en la que sustenta su requerimiento; sin embargo indican que sustenta su requerimiento en la posesión, adjuntando la siguiente documentación: **a)** Memoria descriptiva, plano perimétrico (PP-01), plano de ubicación y localización, documentación técnica suscrita por el Arq. Edwin Olivera Castro con CAP 18009; **b)** Imágenes del estado de "los predios"; **c)** Constancias de posesión emitido por la Municipalidad del Centro Poblado de Cambio Puente y Anexos de fecha 19 de octubre de 2010; **d)**

Certificado Literal de la Partida Registral N° P09037200 y Partida Registral N° P09037198; y, **e)** Otros documentos.

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, 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”).

6. 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 inadmisile la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los Administrados” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00592-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2022, en el que se concluye respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

- i) “Predio 1” se encuentra inscrito en la partida registral N° P09037200 del Registro de Predios de Chimbote, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, destinado a uso de educación, asignado con CUS N° 1780.
- ii) “Predio 2” se encuentra inscrito en la partida registral N° P09037198 del Registro de Predios de Chimbote, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, destinado a uso de centro médico, asignado con CUS N° 1788.

iii) De la revisión de las referidas partidas se observa lo siguiente:

- En el Asiento 00004, de la partida registral N° P09037200 corre la inscripción de afectación en uso a favor del Ministerio de Educación por un plazo indefinido con el objeto

de que lo destine al desarrollo de sus funciones. Sin embargo, en el Asiento 00007, se declara la cancelación de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, de acuerdo a lo dispuesto, mediante Resolución N° 281-2015/SBN-DGPESDAPE de fecha 09/04/2015.

- De la lectura de la partida registral n° P09037198, en el Asiento 00004, corre la inscripción de afectación en uso a favor del Ministerio de Salud por un plazo indefinido con el objeto de que lo destine al desarrollo de sus funciones. Sin embargo, en el Asiento 00007, se declara la cancelación de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, de acuerdo a lo dispuesto, mediante Resolución N° 549-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 06/07/2015.

- iv) De la revisión del antecedente registral Partida P09037157 y del Plano de Trazado y Lotización N° PTL-185-COFOPRI-1999-CHIMBOTE, de fecha 22/09/99, se verifica que “los predios”, constituyen Equipamiento Urbano de Servicios Públicos Complementarios destinado a educación y servicios de salud, teniendo la calidad de un bien de dominio público.
- v) Se advierte que “el predio 1” se encuentra en ámbito del proceso judicial con legajo 529-2019, expediente judicial 778-2019 que corresponde al proceso de reivindicación judicial, no concluido.
- vi) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth se advierte que el 06/08/2009, “los predios” se encuentran totalmente desocupados, situación que se mantiene hasta las imágenes del año 2011, recién en las imágenes del año 12/01/2012 se observan parcialmente ocupados, “el predio 1” en 15% y “el predio 2” en 3%, después en las imágenes del 04/01/2015, “el predio 1” se encuentra totalmente ocupado y “el predio 2” en un 20%. Finalmente, en la imagen más actual disponible del 08/03/2021 se observa la consolidación de los predios acorde con el entorno urbano, “el predio 1” se encuentra totalmente ocupado y “el predio 2” se encuentra parcialmente ocupado en 50%, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales.
- vii) Según el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chimbote – Nuevo Chimbote 2020 - 2030 aprobado mediante Ordenanza Municipal 006-2020-MPS de fecha 30/09/2020, se encuentra fuera del ámbito de aplicación, información constatada en la página web Web de la Municipalidad Provincial del Santa.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se advierte que “los predios” son de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, los cuales constituyen Áreas de Equipamiento Urbano destinado para el uso de Educación y Centro médico, asimismo si bien la afectación en uso a favor del Ministerio de Educación y al Ministerio de Salud, han sido extinguidas, estos mantienen su condición de bien de dominio público, motivo por el cual para dar inicio al procedimiento de venta directa, resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado, debiendo para ello el solicitante acreditar el cumplimiento de la causal de venta invocada.

11. Que, en relación al “predio 1”, con Oficio N° 02879-2022/SBN-DGPE-SDDI de 19 de agosto de 2022, reiterado con Oficios N° 05057-2022/SBN-DGPE-SDDI de 06 de diciembre de 2022, N° 01770-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2024, esta Subdirección solicitó al Ministerio de Educación que adjunte un informe sustentatorio sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o en su defecto tiene programado algún proyecto educativo sobre el referido predio o si la demanda educativa se encuentra cubierta.

12. Que, en atención a nuestro requerimiento, con Oficio N° 01788-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-

DISAFIL (S.I N° 34695-2022) presentado el 23 de diciembre de 2022, la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario del Ministerio de Educación hace de conocimiento a esta Subdirección que, la UGEL 01 remitió el Informe N° 02342-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL en el cual concluye, entre otros que, sobre un área aproximada de 96 m² del “predio 1” viene funcionando el PRONOEI “Luz de Esperanza”, manifestando además que requiere contar con un área de 300 metros, para el mejor funcionamiento del citado PRONOEI.

13. Que, mediante Oficio N° 01423-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2023, reiterado con Oficio N° 02817-2023/SBN-DGPR-SDDI del 22 de junio de 2023, se solicitó al Director General de la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación, precise el área a la que hace referencia en el Informe descrito en el considerando precedente y se sirva a remitir información técnica (planos y memorias descriptivas) de los 300 m² que va a requerir para cubrir la demanda educativa. En atención a ello, con Oficio N° 04060-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 28 de agosto de 2023 (S.I N° 23448-2023), la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario del Ministerio de Educación, remite el Plano N° 0884-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL en el cual se identifica el área que comprende los 300 m² que es de necesidad para el mejor funcionamiento del PRONOEI “Luz de Esperanza”.

14. Que, sin perjuicio de las consultas efectuadas por esta Subdirección; es pertinente mencionar que de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 3° de Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley N.º 27444”), uno de los requisitos de validez de los actos administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

15. Que, en ese sentido, a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia respecto a “el área solicitada”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72° de “el TUO de la Ley N.º 27444”, que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

16. Que, el literal g) del artículo 14° de “el TUO de la Ley” establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.

17. Que, por otro lado mediante el Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, se desarrolla el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) como el conjunto de principios, procesos, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos para la provisión de bienes, servicios y obras, a través de la Cadena de Abastecimiento Público, orientado al logro de resultados; siendo la Dirección General de Abastecimiento – DGA el ente rector del SNA, de acuerdo con el artículo 5° del referido cuerpo normativo.

18. Que, el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado mediante Decreto Supremo N° 217- 2019-EF, define en su artículo 4° a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo. Asimismo, el inciso f) del artículo 5° de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01 – Directiva que regula los actos de adquisición y disposición final de bienes inmuebles, indica que los bienes inmuebles (...) *“incluyen los terrenos sobre los cuales han sido construidas las edificaciones. Asimismo, forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”*.

19. Que, a mayor abundamiento, mediante Memorándum N° 00153-2024/SBN-DNR del 14 de mayo de 2024, la Dirección de Normas y Registro, remite precisiones respecto a la delimitación de predio estatal y bien inmueble, y otros aspectos vinculados a las competencias de la SBN, en el marco del SNBE, a través del cual señalan lo siguiente: *“Las áreas que no cuentan con actos de administración o disposición vigentes a favor de alguna entidad, constituyen predios estatales, en el marco del SNBE. De existir dentro de dichas áreas edificaciones administradas sin título alguno por alguna entidad para el cumplimiento de sus fines, se excluirá del SNBE el perímetro del bien inmueble que comprende las áreas edificadas y “áreas sin edificaciones” que se encuentren bajo administración de la entidad, lo cual debe ser verificable a través de un cerco perimétrico que cumpla con la delimitación física del bien inmueble. Toda “área sin edificaciones” que no cumple con las condiciones de un inmueble, y no se encuentra debidamente delimitada físicamente por alguna entidad pública se considera como predio estatal, de acuerdo al marco del SNBE.”*

20. Que, estando al marco legal expuesto respecto del “predio 1”, se tiene que, si bien es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, también se advierte edificaciones con características de bien inmueble, por lo que la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF es la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217-2019-EF; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar acto alguno de disposición sobre el “predio 1”.

21. Que, en relación al “predio 2”, se realizó la consulta en el Legajo digital del CUS N° 1788, advirtiéndose las Fichas Técnicas N° 1768-2014/SBNB-DGPE-SDS y 0048-2019/SBN-DGPE-SDS que corresponden a las inspecciones técnicas realizadas las fechas de 20 de noviembre de 2014 y 06 de diciembre de 2018, respectivamente, por la Subdirección de Supervisión, mediante el cual en la ficha del año 2014 señala: *“el predio se encuentra en su mayor parte desocupado siendo que solo existen sobre el mismo una construcción abandonada de adobe sin techar y un lote precario levantado con cañas y esteras. Dichas áreas representan solo un 10% del área total.”* Mientras que en la ficha del año 2019 indica que *“está ocupado por siete viviendas: seis levantadas con material precario (madera, estera, tripay y calamina) y una con adobe y puerta de metal, no cuentan con servicios básicos domiciliarios.”*

22. Que, de lo antes expuesto, se concluye que el “predio 2” en el año 2014 se encontraba desocupado, al no haberse encontrado ocupación ni cerco perimétrico que delimite el predio e impida el ingreso de terceros; motivo por el cual “la Administrada” no cumple con el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, presupuesto de la causal regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

23. Que, en ese sentido, “el predio 1” y el “predio 2” no pueden ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, correspondiendo declarar improcedencia liminar de la solicitud de venta directa y disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

24. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de la venta directa previstos en la normatividad vigente.

25. Que, sin perjuicio de ello, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento en lo que corresponde a “el predio 2” señalado en 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”; para lo cual deberá coordinar con 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”.

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° 00636-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre del 2024, Informe Técnico Legal N° 1258-2024/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 1261-2024/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 26 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la Sra. **GUISELA NATALI DIAZ DE LA CRUZ**, 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 expediente consentido en 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