

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0693-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° **069-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el **COLEGIO MEDICO DEL PERÚ – CONSEJO REGIONAL I LA LIBERTAD** representado por su decana Elena Ríos de Edwards, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 897,33 m², ubicada o en la Avenida Roma N° 413, Manzana D de la Urbanización San Nicolás, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad; 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 50° y 51° 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 19 de enero del 2024 (S.I. N° 01465-2024) el **COLEGIO MEDICO DEL PERU – CONSEJO REGIONAL I LA LIBERTAD** representado por Elena Ríos de Edwards, en calidad de decana (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” señalando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** plano perimétrico (fojas 3, 15); **b)** plano de ubicación y localización (fojas 4;16); **c)** memoria descriptiva (fojas 5; 13); **d)** certificado de búsqueda catastral (fojas 7); **e)** informe técnico N° 411-2024-Z.R..N° V SEDE TRUJILLO/UREG/CAT de 12 de enero de 2024 (fojas 8); **f)** formulario (fojas 11); **g)** declaración jurada (fojas 17); **h)** código único de contribuyente (fojas 18); **i)** declaración jurada 2023 (fojas 19), **j)** copia literal de la partida N° 03092038 (fojas 22 al 28); **k)** acta de constatación notarial de 15 de enero 2024 (fojas 29); **l)** 07 fotografías (fojas 31 al 35); **m)** copia de documento nacional de identidad de la representante (fojas 36); y, **n)** resolución del consejo nacional N°327-CN-CMP-2024 (fojas 37).

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° DIR00002-2022/SBN”).

5. 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.

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.º 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 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”.

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, 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.

10. Que, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 140-2024/SBN-DGPE-SDDI de 01 de febrero de 2024 en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 03092038 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, con CUS N° 21402.
- ii “El predio” proviene de un procedimiento de habilitación urbana (aporte reglamentario) para uso comunal, cuya naturaleza es la de un bien de dominio público, afectado en uso a favor del Consejo Regional I del Colegio Médico del Perú de Trujillo. Lo cual se encuentra inscrito en el asiento 1-d de la Ficha N° 64150.
- iii Del asiento E00001 rectificado en el asiento E00002 de la partida registral N° 03092038, se encuentra la inscripción de la cancelación de la adecuación de cesión en uso inscrito en el asiento D0001.
- iv Respecto a la evaluación de la causal establecida en el numeral 3) y 4) de “el Reglamento” “el administrado” acredita el ejercicio de la posesión respecto de “el predio” con el asiento de inscripción de la declaratoria de fábrica, inscrita el 17 de julio de 2006, en el Asiento B0001 de la partida registral N° 03092038 que corresponde a “el predio”.

- v Respecto de la situación física temporal y de ocupación, “el predio” presenta una consolidación total de la ocupación, sobre la cual se ha construido una edificación de tres niveles, cuyo inicio de construcción data desde antes del 25 de noviembre de 2010. Análisis sustentado con el histórico de imágenes de satélite del Google Earth disponibles.
- vi “El predio” recae en su totalidad sobre la zonificación de Usos Especiales (OU), conforme a lo contrastado conforme al Plano de zonificación general de usos de suelo del continuo urbano de Trujillo de la Municipalidad Provincial de Trujillo (según ordenanza N° 002-2011-ZT, actualizada por la Ordenanza N° 031-2012- MPT del 07- 11-2012 publicada el 21-11-2012).

11. Que, en virtud de lo expresado en los considerandos precedentes, “el predio” es 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^{o1}, de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2², 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 el 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 administrativa³, 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).

12. Que, mediante Memorándum N° 869-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de marzo del 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal solicitó opinión sobre si los Colegios profesionales se subsumen en algún numeral del artículo 8° del TUO de la Ley N° 29151. En atención a lo solicitado, la Dirección de Normas y Registro remite la opinión mediante Informe N° 040-2024/SBN-DNR de 14 de marzo de 2024 señalando que:

- Los colegios profesionales son instituciones autónomas con personalidad de derecho público y no constituyen entidades públicas, por lo tanto, no forman parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Los colegios profesionales ejercen funciones administrativas, de fiscalización y sancionatorias respecto a sus agremiados, contribuyendo con ello a facilitar la supervisión que le corresponde efectuar al Estado respecto del desarrollo de la práctica profesional, por lo que, en ese sentido, resulta viable el otorgamiento en cesión en uso de predios estatales a su favor para la ejecución de su sede institucional.

13. Que, mediante Memorándum N° 821-2024/SBN-DGPE-SDDI de 13 de marzo de 2024, se requiere información sobre la adecuación de la afectación en uso advertida sobre “el predio”. La Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal mediante Memorándum N° 1243-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 01 de abril de 2024 señala que al no haber emitido dicho acto administrativo inscrito en el asiento D00001 de la partida registral N° 03092038 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo no corresponde aclarar el asiento registral.

¹ **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.

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. 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.

³ **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.

14. Que, mediante Memorándum N° 862-2024/SBN-DGPE-SDDI de 15 de marzo de 2024, se realizó la consulta a la Dirección de Normas y Registro referente a la aplicación del numeral 8.5 del artículo 8°. Al respecto mediante Memorándum N° 1015-2024/SBN-DGPE de 29 de abril de 2024 que adjunta el Informe N° 102-2024/SBN-DNR-SDNC de 22 de abril de 2024 señala lo siguiente:

- Lo dispuesto por el inciso 8 del numeral 3.3 del artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 29151, los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares para fines privados son predios estatales, y por lo tanto se rigen por las disposiciones del SNBE.
- La comunicación que las entidades deben dirigir a la DGA recogida en el párrafo 8.5 del artículo 8 del Reglamento de la Ley N° 29151, resulta aplicable únicamente cuando la entidad ha recuperado físicamente el terreno estatal con edificaciones construidas por particulares, sea mediante la vía judicial o extrajudicial; en consecuencia, no resulta aplicable a los supuestos de extinción de cesión o afectación en uso por consolidación de dominio.

15. Que, mediante Informe Preliminar N° 917-2024/SBN-DGPE-SDDI de 13 de agosto de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta, de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

- a. Acta de constatación notarial emitido por el notario Marco Corcuera García el 15 de enero de 2024, ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, lo que no resulta documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.
- b. 07 fotografías del predio, no son documentos idóneos para acreditar la posesión de “el predio”, en tanto que constituyen documentos privados.
- c. Declaración jurada de impuesto predial del año 2023 (HR y DP), este documento no constituye documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 de conformidad con el literal a) inciso 3) del numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.

En tal contexto “la administrada” deberá presentarlo siguiente:

- a. 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.
 - b. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
 - c. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
 - d. 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.
- Por otro lado, de conformidad al literal 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento” deberá señalar nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa.
 - Deberá presentar la **Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales debidamente firmada por su representante legal**, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

16. Que, por lo antes expuesto y toda vez que “el predio” es de dominio público del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02304-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto del 2024 (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “la administrada” lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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”).

17. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 21 de agosto del 2024, siendo recibida por trámite documentario virtual (tramitedocumentario@cmp-trujillo.org.pe), motivo por el cual se le tiene por bien notificado de conformidad con lo dispuesto en el inciso 20.14, del artículo 20° del “TUO de la Ley N.º 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida **venció el 06 de setiembre del 2024.**

18. Que, mediante escrito s/n presentado el 06 de setiembre de 2024 (S.I. N° 25766-2024) “el administrado” dentro del plazo adjunta los siguientes documentos: **1) recibos de pago de impuesto predial del enero 2008; marzo 2008; 2) recibos de consumo de luz emitidos por Hidrandina S.A. del año 2007; 2008; 3) recibos de agua emitidos por SEDALIB S.A. del año 2008.** Por lo que, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa descritas en el décimo tercer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

- **Deberá adjuntar documentación acreditan formalmente la posesión en la totalidad de “el predio” y por tanto cumplir con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento” en concordancia con el literal a) del numeral 3 del artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, para acreditar formalmente la posesión de “el predio:**

- a) Recibos de pago de impuesto predial emitidos por el Servicio de Administración Tributaria de Trujillo emitido el 09 de enero de 2008 periodo enero 2008; marzo 2008; **existiendo correspondencia con “el predio”.**
- b) Recibos emitidos por HIDRANDINA S.A. el 05 de enero de 2008, 05 de febrero de 2008; 05 de marzo de 2008, 05 de abril de 2008, 05 de mayo de 2008; 05 de junio de 2008; 05 de julio de 2008; 05 de agosto de 2008 y recibos emitidos por SEDALIB.S.A. el 05 de enero de 2008; 05 de febrero de 2008; 05 de marzo de 2008; 06 de mayo de 2008; 06 de junio de 2008; 05 de julio de 2008; 05 de agosto de 2008; con sus respectivos vouchers de pago, sin bien son anteriores al 25 de noviembre de 2010, no han sido emitidos por entidad pública, no siendo un medio probatorio que acredite formalmente la posesión de “el predio” de conformidad con el literal d) inciso 3) del numeral 5.6 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.

Al respecto de la documentación presentada en el ítem a) “la administrada” cumple con subsanar la observación advertida.

- **De conformidad al literal 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento” deberá señalar nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, y respecto a la presentación la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales debidamente firmada por su representante legal**

Al respecto “la administrada” no señala el nombre del representante legal; sin embargo, quien suscribe es el Decano, Medico Dr. Enrique Rafael Poma Gil.

Además, “la administrada” presenta en la S.I. N° 01465-2024 la declaración jurada de no tener impedimento de adquirir derechos reales firmada por la decana Elena Ríos de Edwards, sin embargo, la vigencia del periodo de su mandato fue hasta el 01 de abril de 2024, por lo que, se le requirió que presente una declaración jurada con el representante actual de “el administrado”.

En tal sentido, a la fecha de subsanación se colige que el representante es el decano Dr. Enrique Rafael Poma Gil, siendo necesario que se presente una nueva declaración jurada de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”, por lo que no ha cumplido con subsanar la observación advertida.

19. Que, de lo señalado en el considerando que antecede, ha quedado determinado que “la administrada” no ha cumplido con subsanar totalmente las observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose

⁴ **20.1.2 Mediante telegrama, correo certificado, telefax; o cualquier otro medio que permita comprobar fehacientemente su acuse de recibo y quien lo recibe, siempre que el empleo de cualquiera de estos medios hubiese sido solicitado expresamente por el administrado.**

declararse inadmisibles sus pedidos de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta 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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 917-2024/SBN-DGPE-SDDI de 13 de agosto de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 713-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **EL COLEGIO MEDICO DEL PERÚ – CONSEJO REGIONAL I LA LIBERTAD** representado por su decana Elena Ríos de Edwards por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- 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.

SDDI. 07.01

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora(e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI