

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0050-2023/SBN-DGPE**

San Isidro, 11 de julio de 2023

**VISTO:**

El expediente 1274-2022/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por **GERALDINE MARGOT DE LA ROSA IZARRA**, contra la Resolución 0349-2023/SBN-DGPE-SDDI de 27 de abril de 2023, mediante la cual se desestima la solicitud de reconsideración presentada contra la Resolución 0226-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2023, que declaró improcedente la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 291,61 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán – Zona Parque Industrial N. 1, Mz. G, Lt. 1A, calle 7, 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 adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50<sup>o</sup> y 51<sup>o</sup> del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 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

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008- VIVIENDA y modificatorias

procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN;

**3.** Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

**4.** Que, a través del Memorandum 02054-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo del 2023, la “SDDI” remitió el escrito de apelación presentado por **GERALDINE MARGOT DE LA ROSA IZARRA**, (en adelante, “la Administrada”), y elevó el Expediente 1274-2022/SBNSDDI, que consta de I Tomo 151 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

### **De la calificación formal del recurso de apelación**

**5.** Que, mediante el escrito de apelación presentado el 24 de mayo de 2023 (S.I. 12976-2023), “la Administrada” impugna la Resolución 0349-2023/SBN-DGPE-SDDI (folio 126) , del 27 de abril de 2023 (en adelante, la “Resolución impugnada”), “la Administrada” solicita dejarla sin efecto, por los fundamentos que a continuación se detalla:

**5.1.** Sostiene que la Municipalidad Distrital de Ate, durante los 20 años de afectación no ha realizado ninguna obra como área de protección ambiental, muy por el contrario, todo el predio está totalmente consolidado de construcciones de viviendas taller y otras actividades como parte del Proyecto Especial del Parque Industrial 1 de Huaycan, quienes han realizado inversiones y obras conjuntamente con el Programa “A Trabajar” Urbano del Ministerio de Trabajo y con las autorizaciones Municipales de la Municipalidad de Ate, en el periodo de los años 2004 al 2012 motivo que fundamenta la desafectación del predio que otorgo la SBN; y,

**5.2.** Asimismo, señala que respecto a la nueva prueba, cumplió con presentar toda la documentación que acredita y da fe de la posesión pública, continua y pacífica que viene ejerciendo sobre el predio desde el año 2003, la misma que fue presentada tanto en su solicitud como en su recurso de reconsideración.

**6.** Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

**6.1** El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

---

<sup>3</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020

- 6.2** Asimismo, el artículo 220<sup>4</sup> del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

### **Legitimidad**

- 6.3** Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.
- 6.4** Mediante escrito presentado el 24 de octubre de 2022 (S.I 28182-2022), “la administrada”, solicita la desafectación y venta directa “el predio”, invocando la causal invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

### **Plazo**

- 6.5** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- 6.6** Cabe precisar que la “Resolución impugnada” fue notificada el 9 de mayo de 2023, conforme el Acta de Constancia de Notificación 01054-2023/SBN-GG-UTD (fojas 131), por lo que el plazo de 15 días hábiles, vence el 30 de mayo de 2023.
- 6.7** En el presente caso, está demostrado en autos que el “recurrente” presentó su recurso de apelación a través de la S.I.12976- 2023 el 24 de mayo de 2023 , es decir, dentro del plazo legal previsto
- 6.8** En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del “TUO de la LPAG 27444”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la “Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”.

**7.** Que, de lo expuesto en el sexto considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la Administrada” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

---

<sup>4</sup> **Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

8. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “el Administrado” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección;

#### ***Determinación de la cuestión de fondo***

Determinar la validez de la “Resolución impugnada”

#### ***Descripción de los hechos***

9. Que, la SDDI en la etapa de calificación, emitió el Informe Preliminar 01659-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2022 (fojas 69 al 72); en el cual se concluye respecto a “el predio” recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, la cual constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Otros Usos, bien de dominio público, el cual fue materia de extinción de afectación de uso mediante las Resoluciones 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre del 2015, 385-2016/SBN-DGPE-SDAPE y 117-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre del 2016;

10. Que, además, se advirtió que recae en ámbito de un proceso judicial contenido en el Legajo 149-2019, Expediente judicial 11528-2018 (S.I.10320-2019), quien tiene como demandado a la SBN, con materia legal Impugnación de Resolución Administrativa. Ante una posterior consulta a la Procuraduría Pública sobre el mencionado Expediente Judicial se señala, entre otros, que (...) proceso no se ha concluido encontrándose en estado: apelado. En ese sentido, la SDDI concluyo declarar improcedente lo solicitado por “la Administrada”, la cual interpuso recurso de reconsideración (S.I 08295-2023) el 4 de abril del 2023 (fojas 87), contra la Resolución 0226-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023;

11. Que, mediante el Informe Brigada 00349-2023/SBN-DGPE-SDDI, de 26 abril de 2023 (fojas 122), la SDDI concluye que los documentos aportados por “la Administrada” no desvirtúan lo señalado en la Resolución 0226-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023, toda vez que el argumento por la cual se declaró improcedente su pedido se sustenta en que se viene discutiendo a nivel judicial la administración inmediata sobre “el predio”, con lo cual no podría otorgarse un nuevo acto o en su defecto proceder a la desafectación mientras esté vigente el derecho, resultando relevante el resultado del proceso para proceder conforme a norma, por consecuencia, la SDDI desestimó el recurso de reconsideración;

#### ***Sobre el procedimiento de venta directa***

12. 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 DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

**13.** Que, asimismo, el numeral 6.3) de “la Directiva” 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 las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

**14.** Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>5</sup>, así como lo establecido en el “TUO de la LPAG”, en cuanto por su naturaleza sean compatibles;

### ***De los argumentos de “la Administrada”***

**15.** Que, en atención al recurso de apelación presentado por “la Administrada”, corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la “Resolución impugnada”, señalado en el artículo quinto de la presente resolución:

**15.1** 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”. Con base en ello, se advierte que solo es procedente la venta directa respecto de predios de dominio privado de El estado, así como de verificar la libre disponibilidad de los mismos.

**15.2** En el caso en particular, “la Administrada” señala que la Municipalidad Distrital de Ate, durante los 20 años de afectación no ha realizado ninguna obra como área de protección ambiental, muy por lo contrario, todo este predio está totalmente consolidada de construcciones de viviendas taller (W) V otras actividades como parte del Proyecto Especial del Parque industrial Nro.1 de Huaycán, quienes han realizado inversiones y obras conjuntamente con el Programa A Trabajar Urbano del Ministerio de Trabajo y con las autorizaciones municipales de Ate, en el periodo de los años 2004 al 2012; motivo que fundamenta la desafectación del predio que otorga la titularidad a la SBN.

**15.3** Conforme se ha señalado en autos que sobre “el predio” recaía una afectación de uso mediante las Resoluciones 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre del 2015, 385-2016/SBN-DGPE-SDAPE y 117-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre del 2016, dicha situación no modifica la calidad de bien público del predio, con lo cual dicho predio mantiene el carácter de inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”. Lo que impide la transferencia de “el predio”.

**15.4** Ahora bien, si bien es cierto que “la administrada” ha solicitado la desafectación de la condición de dominio público, con el cual se debe verificar si “el predio” ha perdido la condición apropiada para el uso público o para la

---

<sup>5</sup> **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.

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, de conformidad con el numeral 92.1 del artículo 92° de “el Reglamento”.

- 15.5** Se ha advertido, que “el predio” recae en ámbito de un proceso judicial contenido en el Legajo 149-2019, Expediente judicial 11528-2018 (S.I. 10320-2019), quien tiene como demandado a la SBN, con materia legal Impugnación de Resolución, ante ello la Procuraduría Pública mediante Memorando 00020-2023/SBN-PP del 5 de enero del 2023, señalando, entre otros, que: “(...) *el proceso no se ha concluido encontrándose en estado: apelado*”.
- 15.6** Por lo tanto, se tiene que la SDDI no procedió a la evaluación de la desafectación por la existencia del proceso judicial por entre la municipalidad distrital de Ate contra esta Superintendencia, en ese sentido, se advierte que “el predio” aún sigue constituyendo bien de dominio público, y que la evaluación de desafectación se debe realizar una vez sea resuelto el proceso contencioso administrativo ello en virtud a las competencias que ejerce el ámbito judicial que se encuentra establecido en el inciso 2) del artículo 139<sup>06</sup> de la Constitución Política del Perú que dispone que en virtud del principio de la Independencia en el Ejercicio de la Función Jurisdiccional, por el cual, “ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución.
- 15.7** Por cuanto, de la evaluación de algún acto de transferencia sobre “el predio” podría hacer inviable lo que pueda disponer el poder judicial, motivo por el cual esta superintendencia desplazaría la competencia del Poder Judicial atentando contra la norma superior y por tanto el orden público, pudiendo tornar nulo de pleno derecho algún acto administrativo que (transferencia u administración) pueda otorgar esta Superintendencia mientras se encuentra bajo control los actos administrativos impugnados por la Municipalidad Distrital de Ate. Con base a lo señalado, debe declarar se en este extremo infundado la apelación.

### **Respecto al segundo argumento**

- 15.8** Se debe tener en cuenta, lo regulado en el numeral 217.2 del artículo 217° del “TUO de la LPAG”, que establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

---

<sup>6</sup> **Constitución Política del Perú “Artículo 139°**. Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...). 2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno”

- 15.9** Los recursos impugnatorios, reconocidos en nuestra norma administrativa<sup>7</sup> son los recursos de reconsideración y de apelación los mismos que deben ser presentados en el tiempo y forma señalados en la Ley. Asimismo, el artículo 219 del “TUO de la LPAG” señala que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. **Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación.**
- 15.10** Revisada, la “Resolución impugnada” se tiene que “la Administrada” adjunta a su recurso de reconsideración como nueva prueba los documentos siguientes: **i)** declaraciones juradas (fojas 105); **ii)** declaración del impuesto predial (HR y PU) correspondiente a los años 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 26 de enero del 2023 (fojas 115); **iii)** certificado domiciliario emitido por Notario Público Roque Díaz Delgado el 6 de febrero del 2023 (fojas 134); y, **iv)** seis (6) fotografías (fojas 136).
- 15.11** Sin embargo, el argumento principal que sustento la improcedencia contenida en la Resolución 0226-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023 era que sobre “el predio” hay un proceso judicial vigente, en ese sentido, y al constituir aun “el predio” un bien de dominio público, la “SDDI” no procedió a evaluar la documentación que sustenta la posesión, ya que está en discusión el derecho de administración sobre “el predio”, los documentos de posesión no desvirtúan lo que pueda resolver el poder judicial respecto a la nulidad de acto administrativo. Por lo que, debe declararse en este extremo infundado la apelación

**16.** Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra la “Resolución impugnada” al no haberse advertido causal de nulidad, asimismo queda a salvo el derecho de “la Administrada” respecto a la documentación presentada respecto a la posesión; dándose por agotada la vía administrativa;

De conformidad con lo previsto, en “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.** - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por **GERALDINE MARGOT DE LA ROSA IZARRA**, contra la Resolución 0349-2023/SBN-DGPE-SDDI de 27 de abril de 2023, mediante la cual se desestima la solicitud de reconsideración presentada contra la Resolución 0226-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2023, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario: por los motivos expuestos en la presente, dándose por agotada la vía administrativa.

<sup>7</sup> **Artículo 218. Recursos administrativos 218.1 Los recursos administrativos son:**

a) Recurso de reconsideración

b) Recurso de apelación Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

**ARTÍCULO 2°.** – **CONFIRMAR** la Resolución 0349-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023.

**ARTÍCULO 3°.** – **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese**

**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**



## **INFORME N° 00287-2023/SBN-DGPE**

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**  
Especialista Legal

ASUNTO : Recurso de apelación interpuesto por Geraldine Margot De La Rosa Izarra contra la Resolución 0349-2023/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 12976-2023  
b) Expediente 1274-2022/SBNSDDI

FECHA : 10 de julio de 2023

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), mediante el cual, **GERALDINE MARGOT DE LA ROSA IZARRA**, interpone recurso de apelación contra la Resolución 0349-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de abril del 2023, mediante la cual se desestima la solicitud de reconsideración presentada contra la Resolución 0226-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2023, que declaró improcedente la solicitud de **DESAFECTACIÓN** y **VENTA DIRECTA**, respecto de un predio de 291,61 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán – Zona Parque Industrial N. 1, Mz. G, Lt. 1A, calle 7, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”)

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. 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 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la SBN”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 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.
- 1.2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo 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.
- 1.3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42º del “el ROF de la SBN”.
- 1.4. Que, a través del Memorándum 02054-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo del 2023, la “SDDI” remitió el escrito de apelación presentado por **GERALDINE MARGOT DE LA ROSA**

**IZARRA**, (en adelante, "la Administrada"), y elevó el Expediente 1274- 2022/SBNSDDI, que consta de I Tomo 151 fojas, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

## II. ANÁLISIS

### ***De la calificación del escrito presentada por "la Administrada"***

**2.1.** Mediante el escrito de apelación presentado el 24 de mayo de 2023 (S.I. 12976-2023), "la Administrada" impugna la Resolución 0349-2023/SBN-DGPE-SDDI (folio 126) , del 27 de abril del 2023 (en adelante, la "Resolución impugnada"), "la Administrada" solicita dejarla sin efecto, por los fundamentos que a continuación se detalla:

**2.1.1** Sostiene que la Municipalidad Distrital de Ate, durante los 20 años de afectación no ha realizado ninguna obra como área de protección ambiental, muy por el contrario, todo el predio está totalmente consolidado de construcciones de viviendas taller y otras actividades como parte del Proyecto Especial del Parque Industrial 1 de Huaycan, quienes han realizado inversiones y obras conjuntamente con el Programa "A Trabajar" Urbano del Ministerio de Trabajo y con las autorizaciones Municipales de la Municipalidad de Ate, en el periodo de los años 2004 al 2012 motivo que fundamenta la desafectación del predio que otorgo la SBN; y,

**2.1.2** Asimismo, señala que respecto a la nueva prueba, cumplió con presentar toda la documentación que acredita y da fe de la posesión pública, continua y pacífica que viene ejerciendo sobre el predio desde el año 2003, la misma que fue presentada tanto en su solicitud como en su recurso de reconsideración.

**2.2.** Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.
- Asimismo, el artículo 220<sup>1</sup> del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

### **Legitimidad**

- Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición,

---

<sup>1</sup> Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

- Mediante escrito presentado el 24 de octubre de 2022 (S.I 28182-2022), "la administrada", solicita la desafectación y venta directa "el predio", invocando la causal invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

### **Plazo**

- Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, integrado con el numeral 145.1) del artículo 145 del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.
- Cabe precisar que la "Resolución impugnada" fue notificada el 9 de mayo de 2023, conforme el Acta de Constancia de Notificación 01054-2023/SBN-GG-UTD (fojas 131), por lo que el plazo de 15 días hábiles, vence el 30 de mayo de 2023.
- En el presente caso, está demostrado en autos que el "recurrente" presentó su recurso de apelación a través de la S.I.12976- 2023 el 24 de mayo de 2023 , es decir, dentro del plazo legal previsto.
- En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 140 y 221 del "TUO de la LPAG 27444"; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la "Resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG".

**2.3.** Que, de lo expuesto, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por "la Administrada" cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso.

**2.4.** Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10° del "TUO de la LPAG"; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por "el Administrado" se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección.

### **Determinación de la cuestión de fondo**

Determinar la validez de la "Resolución impugnada"

### **Descripción de los hechos**

**2.5.** Que, la SDDI en la etapa de calificación, emitió el Informe Preliminar 01659-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2022 (fojas 69 al 72); en el cual se concluye respecto a "el predio" recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, la cual constituye un Área de Equipamiento Urbano destinado a Otros Usos, bien de dominio público, el cual fue materia de extinción de afectación de uso mediante las Resoluciones 858-

2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre del 2015, 385-2016/SBN-DGPE-SDAPE y 117-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre del 2016;

- 2.6.** Además, se advirtió que recae en ámbito de un proceso judicial contenido en el Legajo 149-2019, Expediente judicial 11528-2018 (S.I.10320-2019), quien tiene como demandado a la SBN, con materia legal Impugnación de Resolución Administrativa. Ante una posterior consulta a la Procuraduría Pública sobre el mencionado Expediente Judicial se señala, entre otros, que (...) proceso no se ha concluido encontrándose en estado: apelado. En ese sentido, la SDDI concluyo declarar improcedente lo solicitado por "la Administrada", la cual interpuso recurso de reconsideración (S.I 08295-2023) el 4 de abril del 2023 (fojas 87), contra la Resolución 0226-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023.
- 2.7.** Mediante el Informe Brigada 00349-2023/SBN-DGPE-SDDI, de 26 abril de 2023 (fojas 122), la SDDI concluye que los documentos aportados por "la Administrada" no desvirtúan lo señalado en la Resolución 0226-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023, toda vez que el argumento por la cual se declaró improcedente su pedido se sustenta en que se viene discutiendo a nivel judicial la administración inmediata sobre "el predio", con lo cual no podría otorgarse un nuevo acto o en su defecto proceder a la desafectación mientras esté vigente el derecho, resultando relevante el resultado del proceso para proceder conforme a norma, por consecuencia, la SDDI desestimó el recurso de reconsideración.

### ***Sobre el procedimiento de venta directa***

- 2.8.** 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 DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante "la Directiva").
- 2.9.** Asimismo, el numeral 6.3) de "la Directiva" 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".
- 2.10.** Que, asimismo son de aplicación al presente procedimiento las normas que integran el Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>2</sup>, así como lo establecido en el "TUO de la LPAG", en cuanto por su naturaleza sean compatibles.

### ***De los argumentos de "la Administrada"***

- 2.11.** Que, en atención al recurso de apelación presentado por "la Administrada", corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la "Resolución impugnada".

---

<sup>2</sup> **Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales**, Ley 29151 (en adelante "TUO de la SBN"); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y su reglamento.

## Respecto al primer argumento

- 2.11.1** 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”. Con base en ello, se advierte que solo es procedente la venta directa respecto de predios de dominio privado de El estado, así como de verificar la libre disponibilidad de los mismos.
- 2.11.2** En el caso en particular, “la Administrada” señala que la Municipalidad Distrital de Ate, durante los 20 años de afectación no ha realizado ninguna obra como área de protección ambiental, muy por lo contrario, todo este predio está totalmente consolidada de construcciones de viviendas taller (W) V otras actividades como parte del Proyecto Especial del Parque industrial Nro.1 de Huaycán, quienes han realizado inversiones y obras conjuntamente con el Programa A Trabajar Urbano del Ministerio de Trabajo y con las autorizaciones municipales de Ate, en el periodo de los años 2004 al 2012; motivo que fundamenta la desafectación del predio que otorgo la titularidad a la SBN.
- 2.11.3** Conforme se ha señalado en autos que sobre “el predio” recaía una afectación de uso mediante las Resoluciones 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre del 2015, 385-2016/SBN-DGPE-SDAPE y 117-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre del 2016, dicha situación no modifica la calidad de bien público del predio, con lo cual dicho predio mantiene el carácter de inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”. Lo que impide la transferencia de “el predio”.
- 2.11.4** Ahora bien, si bien es cierto que “la administrada” ha solicitado la desafectación de la condición de dominio público, con el cual se debe verificar si “el predio” ha perdido la 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, de conformidad con el numeral 92.1 del artículo 92° de “el Reglamento”.
- 2.11.5** Se ha advertido, que “el predio” recae en ámbito de un proceso judicial contenido en el Legajo 149-2019, Expediente judicial 11528-2018 (S.I. 10320-2019), quien tiene como demandado a la SBN, con materia legal Impugnación de Resolución, ante ello la Procuraduría Pública mediante Memorando 00020-2023/SBN-PP del 5 de enero del 2023, señalando, entre otros, que: “(...) *el proceso no se ha concluido encontrándose en estado: apelado*”.
- 2.11.6** Por lo tanto, se tiene que la SDDI no procedió a la evaluación de la desafectación por la existencia del proceso judicial por entre la Municipalidad Distrital de Ate contra esta Superintendencia, en ese sentido, se advierte que “el predio” aún sigue constituyendo bien de dominio público, y que la evaluación de desafectación se debe realizar una vez sea resuelto el proceso contencioso administrativo ello en virtud a las competencias que ejerce el ámbito judicial que se encuentra establecido en el inciso 2) del artículo 139<sup>93</sup> de la Constitución Política del Perú que dispone que en virtud del principio de la Independencia en el Ejercicio de la Función

<sup>93</sup> Constitución Política del Perú “Artículo 139°. Son principios y derechos de la función jurisdiccional: (...). 2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno”

Jurisdiccional, por el cual, "ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución.

**2.11.7** Por cuanto, de la evaluación de algún acto de transferencia sobre "el predio" podría hacer inviable lo que pueda disponer el poder judicial, motivo por el cual esta superintendencia desplazaría la competencia del Poder Judicial atentando contra la norma superior y por tanto el orden público, pudiendo tornar nulo de pleno derecho algún acto administrativo que (transferencia u administración) pueda otorgar esta Superintendencia mientras se encuentra bajo control los actos administrativos impugnados por la Municipalidad Distrital de Ate. Con base a lo señalado, debe declarar se en este extremo infundado la apelación.

### **Respecto al segundo argumento**

**2.11.8** Se debe tener en cuenta, lo regulado en el numeral 217.2 del artículo 217° del "TUO de la LPAG", que establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

**2.11.9** Los recursos impugnatorios, reconocidos en nuestra norma administrativa<sup>4</sup> son los recursos de reconsideración y de apelación los mismos que deben ser presentados en el tiempo y forma señalados en la Ley. Asimismo, el artículo 219 del "TUO de la LPAG" señala que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. **Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación.**

**2.11.10** Revisada, la "Resolución impugnada" se tiene "la Administrada" adjunta a su recurso de reconsideración como nueva prueba los documentos siguientes: **i)** declaraciones juradas (fojas 105); **ii)** declaración del impuesto predial (HR y PU) correspondiente a los años 2023, 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014 emitido por la Municipalidad Distrital de Ate el 26 de enero del 2023 (fojas 115); **iii)** certificado domiciliario emitido por Notario Público Roque Díaz Delgado el 6 de febrero del 2023 (fojas 134); y, **iv)** seis (6) fotografías (fojas 136).

**2.11.11** Sin embargo, el argumento principal que sustento la improcedencia contenida en la Resolución 0226-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023 era que sobre "el predio" hay un proceso judicial vigente, en ese sentido, y al constituir aun "el predio" un bien de dominio público, por ello la "SDDI" no procedió a evaluar la documentación que sustenta la posesión, ya que está en discusión el derecho de administración sobre "el predio" los documentos de posesión no desvirtúan lo que pueda resolver el poder judicial. Por lo que, debe declararse en este extremo infundado en este extremo la apelación.

<sup>4</sup> **Artículo 218. Recursos administrativos 218.1 Los recursos administrativos son:**

a) Recurso de reconsideración

b) Recurso de apelación Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

- 2.12** Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por "la Administrada" contra "la Resolución impugnada" al no haberse advertido causal de nulidad, asimismo queda a salvo el derecho de "la Administrada" respecto a la documentación presentada respecto a la posesión; dándose por agotada la vía administrativa;

**III. CONCLUSIÓN:**

- 3.1** Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **GERALDINE MARGOT DE LA ROSA IZARRA**, contra la Resolución 0349-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de abril del 2023, mediante la cual se desestima la solicitud de reconsideración presentada contra la Resolución 0226-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2023; conforme a los argumentos expuestos, dando por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

**Especialista Legal**

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**