

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0226-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1274-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GERALDINE MARGOT DE LA ROSA IZARRA**, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y su posterior **VENTA DIRECTA**, de un área de 291,61 m², ubicado en el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán – Zona Parque Industrial N.º 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 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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito prestando el 24 de octubre del 2022 (S.I N° 28182-2022) por **GERALDINE MARGOT DE LA ROSA IZARRA** (en adelante “la administrada”) peticona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y su posterior **VENTA DIRECTA** de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77º del Decreto Supremo N° 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 (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 14 de octubre del 2022 (fojas 18); **b)** memoria descriptiva (fojas 21); **c)** plano de ubicación y localización (fojas 23); **d)** plano perimétrico (fojas 24); **e)** constancia de adjudicación otorgada por el Consorcio de Calzados de Huaycán el 12 de junio del 2007 (fojas 25); **f)** constancia de posesión emitidas por la Asociación de Pequeña Empresas Industriales en febrero del 2003 y 2 de marzo del 2009 (fojas 26); **g)** certificados de adjudicación emitida por la Asociación de Pequeña Empresas Industriales el 22 de junio del 2010 (fojas 31); **h)** constancia de posesión emitida por la Asociación de Pequeña Empresas Industriales el 14 de marzo del 2014 (fojas 33); **i)** constancia de adjudicación otorgada por el Consorcio de Calzados de Huaycán

(fojas 34); **j**) declaración jurada de impuesto predial (PU y HR) del año 2007 emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 13 de junio del 2007 (fojas 38); **k**) recibos de pagos emitidos por la Municipalidad distrital de Ate el 28 de diciembre del 2020 (fojas 40); **l**) estado de cuenta emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 21 de diciembre del 2020 (fojas 48); **m**) recibos de pagos emitidos por la Municipalidad distrital de Ate el 27 de abril del 2013 (fojas 51); **n**) carta múltiple N° 45550-2013-MDA/GAT-SGRyC emitida por la Municipalidad distrital de Ate (fojas 55); **ñ**) recibos de pagos emitidos por la Municipalidad distrital de Ate el 27 de abril del 2009, 29 de mayo del 2008 y 15 de junio del 2007 (fojas 56); **o**) recibo de energía eléctrica emitida por la empresa Luz del Sur y la empresa prestadora de servicio de agua potable SEDAPAL (fojas 60); y, **p**) seis (6) fotografías (fojas 67).

4. Que, en ese contexto conforme a la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento” corresponde adecuar los procedimientos a la normativa vigente. En tal sentido, se adecua el presente procedimiento a la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. Que, el procedimiento 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 inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. 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.

8. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01659-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2022 (fojas 70), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i) Reconstruido el polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas en el documento técnico, se determina que el área gráfica de “el predio” es de 291,43 m², existiendo una discrepancia de 0,18 m² con el área solicitada, razón por la evaluación se realizó de acuerdo al área gráfica resultante.
- ii) Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P02156663 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39622, 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 Nros. 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.
- iii) Recae en ámbito de un proceso judicial contenido en el Legajo N° 149-2019, Expediente judicial N° 11528-2018 (S.I. 10320-2019), quien tiene como demandado a la SBN, con materia legal Impugnación de Res. Administrativa en estado no concluido.

- iv) Se encuentra sobre zonificación de Vivienda Taller – VT; según el Plano de Zonificación del distrito de Ate, aprobado mediante Ordenanza N° 1099-MML del 12 de diciembre del 2007.
- v) De la evaluación de la situación física de “el predio”, se encuentra ubicado en zona urbana consolidada, sobre topográfica accidentada y suelo rocoso, así mismo se observa que se encontraría cumpliendo con el uso de vivienda.

9. Que, de lo anteriormente expuesto, se advierte que si bien se ha realizado la extinción de la afectación en uso de “el predio”, aún constituye un bien de dominio público estatal¹ sobre el cual no es posible realizar actos de disposición en la medida que tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú² concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³, salvo que 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, de conformidad con el numeral 92.1 del artículo 92° de “el Reglamento”.

10. Que, aunado a lo anterior de acuerdo al Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que para aprobar la desafectación administrativa, se deberá verificar que el predio ha perdido efectivamente su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, así como evaluar si la consolidación de la posesión sobre el predio puede ser reversible, para lo cual se dará preferencia al interés colectivo o el uso público frente a un interés particular, teniendo en cuenta la causa que motiva la desafectación de dominio y el acto siguiente a ejecutar si el predio pasara al dominio privado del Estado (el subrayado es nuestro).

11. Que, por otro lado, de acuerdo a lo determinado en el ítem iii) del décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Memorando N° 00019-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero del 2023 (fojas 77), solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual del proceso contenido en el legajo N° 149-2019, Expediente judicial N° 11528-2018 (S.I. 10320-2019), quien tiene como demandado a la SBN y como demandante a Juan Núñez Lombardi y a la Municipalidad del Distrito de Ate, con materia legal Impugnación de Res. Administrativa, mediante el cual solicitan se declare la nulidad total de la Resolución N° 117-2016/SBN-DGPE, (Expediente N° 641-2013/SBN-SDAPE), que resuelve declarar infundado el recurso de apelación contra la Resolución N° 0385-2016/SBN-DGPE-SDAPE, la cual desestimó el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de septiembre del 2015, que dispuso la inscripción de dominio de a favor del Estado de un área de mayor extensión la cual comprende a “el predio”, a la vez declaró la extensión de uso por incumplimiento de la finalidad.

12. Que, en atención a ello, la Procuraduría Pública atiende el requerimiento mediante Memorando N° 00020-2023/SBN-PP del 5 de enero del 2023, señalando, entre otros, que: “(...) mediante Resolución N° 9 en la que se declara infundada la demanda, interpuesta por la Municipalidad distrital de Ate contra esta Superintendencia, quedando pendiente se declare su consentimiento”. Asimismo, de revisión del Aplicativo Judiciales que cuenta esta Superintendencia se advierte que el proceso no se ha concluido encontrándose en estado: apelado.

13. Que, en dicho contexto resulta pertinente señalar que, es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política que: “(...) 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

¹ Resolución N° 117-2016/SBN-DGPE y Consulta en Línea - COFOPRI

² Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.” (numeral 2) del artículo 139).

14. Que, resulta pertinente señalar que, es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política que: “(...) *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.” (numeral 2) del artículo 139). Al respecto, en el Fundamento 29 de la Sentencia recaída en el Expediente N°0023-2003-AI/TC el Tribunal Constitucional sostuvo que: “*El principio de independencia judicial exige que el legislador adopte las medidas necesarias y oportunas a fin de que el órgano y sus miembros administren justicia con estricta sujeción al Derecho y a la Constitución, sin que sea posible la injerencia de extraños (otros poderes públicos o sociales, e incluso órganos del mismo ente judicial) a la hora de delimitar e interpretar el sector del ordenamiento jurídico que ha de aplicarse en cada caso”.**

15. Que, en tal sentido, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

16. Que, en el caso en concreto, está demostrado en autos que, lo que decida el Poder Judicial en el indicado proceso resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se va a determinar el derecho de los justiciables, esto es la declaración de un derecho preferente sobre el otro; que en el presente caso sería la administración de “el predio” con lo cual no sería sujeto a un acto de disposición por parte de esta Superintendencia.

17. Que, de acuerdo a lo expuesto, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo del expediente una vez quede consentida la presente resolución

18. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la administrada” en relación a los requisitos formales de la causal de venta directa invocada.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° 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 virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 00221-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0256-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de desafectación administrativa y posterior venta directa formulada por **GERALDINE MARGOT DE LA ROSA IZARRA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Procuraduría Pública, 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 y comuníquese.

P.O.I. 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI