

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0707-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° 530-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TERRAZAS DE VILLA TUSI DE HUAYCAN**, representada por su presidente el Sr. Miguel Ernesto Laos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 81 010,07 m², ubicado en el Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Lote APA de la Zona Parque Industrial N°1 de Huaycán, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 19 de mayo del 2023 (S.I N° 12503-2023) por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TERRAZAS DE VILLA TUSI DE HUAYCAN**, representada por su presidente el Sr. Miguel Ernesto Laos (en adelante "la administrada") peticiona la **VENTA DIRECTA** de "el predio", manifiesta que viene ejecución la posesión pública, pacífica, continua desde al año 2010 hasta la fecha (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Resolución de Sub Gerencia N° 1215-2022 emitida por la Municipalidad distrital de Ate el 29 de noviembre del 2021 (fojas 21); **b)** planos de parcelas (fojas 21); **c)** planos perimétricos (fojas 22); y, **d)** dos (2) fotografías (fojas 27).

4. 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”).

5. 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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° 0775-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio del 2023 (fojas 28), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i) “La administrada” solicita la venta directa de “el predio” inscrito en la partida registral N° P02156663 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (área registral 81 010,07 m²), el cual corresponde al CUS N° 39622, en ese sentido, de la revisión de la base gráfica catastral del distrito de Ate y la Base Temática de predios Estatales que obra en esta Superintendencia, se continuará con la evaluación gráfica y literal vinculados al mencionado CUS.
- ii) Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la referida partida registral, 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 Resolución o Acto Administrativo (proceso judicial: Contencioso Administrativo) en estado no concluido.
- iv) De la inspección técnica realizada el 11.09.2015, registrada en la Ficha Técnica N° 0970-2015/SBN-DGPE-SDAPE, vinculada al CUS 39622, se constata que al momento de la inspección se observó que la totalidad del predio viene siendo ocupado por la Asoc. Forestal 28 de enero, Asoc. Avanza Perú, Asoc. de Viv. Agro Ecológica de Huaycán y otras que no tienen nombre, asimismo La Asoc. de Viv. Agro Ecológica de Huaycán solicita la adjudicación en venta de un terreno que tienen en posesión desde 1998,

constituida por viviendas precarias de triplay, esteras y techo de calamina donde viven 98 familias.

8. 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”.

9. 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).

10. Que, de la evaluación técnica se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, por lo que, toda vez que “la administrada” manifiesta encontrarse en posesión de “el predio”, corresponde a esta Subdirección evaluar si “la administrada” cumple con acreditar los requisitos establecidos en las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, los cuales son los siguientes: **inciso 3): a)** cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; y, **inciso 4): a)** cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y, **b)** viene ejerciendo la posesión la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre del 2010.

11. Que, estando al contexto detallado en el ítem iv) contenido de la Ficha Técnica N° 0970-2015/SBN-DGPE-SDAPE, que recoge la información de la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el 11 de septiembre del 2015 respecto del predio del estado con CUS 39622 (partida registral N° P02156663, ámbito donde recae “el predio”), advirtiéndose que de la inspección se observó que la totalidad del predio viene siendo ocupado por la Asoc. Forestal 28 de enero, Asoc. Avanza Perú, Asoc. de Viv. Agro Ecológica de Huaycán y otras que no tienen nombre. En ese sentido, se concluye que “la administrada” no ejerce la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010; motivo por el cual, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada” al no cumplir con los requisitos descritos en los numerales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

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.

12. Que, por otro lado, de acuerdo a lo determinado en el ítem iii) del séptimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Memorando N° 2760-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio del 2023, 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” que también –declaró la extensión de uso por incumplimiento de la finalidad.

13. Que, en atención a ello, la Procuraduría Pública atiende el requerimiento mediante Memorando N° 1583-2023/SBN-PP del 14 de julio del 2023, señalando, entre otros, que: “(...) *la Demandante presenta mediante escrito el Recurso de Apelación contra la Resolución N° 9, sentencia que declara infundada la demanda, esta se encuentra concedida y corre traslado a la demanda*”. Asimismo, de revisión del Aplicativo Judiciales que cuenta esta Superintendencia se advierte que el proceso no se ha concluido encontrándose en estado: etapa impugnatoria.

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

15. Que, 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*”.

16. 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.

17. 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.

18. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa por las siguientes razones: **a)** no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; y, **b)** recae gráficamente sobre un ámbito en discusión en el fuero judicial.

19. 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.

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° 008-2021-VIVIENDA, la DIR-00002-2022/SBN denominada aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0724-2020/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0798-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS TERRAZAS DE VILLA TUSI DE HUAYCAN**, representada por su presidente el Sr. Miguel Ernesto Laos, 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

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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI