



RESOLUCIÓN N° 1295-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1425-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑAS EMPRESAS INDUSTRIALES DEL PARQUE INDUSTRIAL N° 1 HUAYCAN – APEI-HUAYCAN**, debidamente representada por su presidente Víctor Huamani Merino, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 769,51 m², ubicado en el lote 6 de la Mz D del Parque Industrial N° 1 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 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 (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 07 de diciembre de 2021 (S.I. N° 31574-2021), por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑAS EMPRESAS INDUSTRIALES DEL PARQUE INDUSTRIAL N° 1 HUAYCAN – APEI-HUAYCAN**, debidamente representada por su presidente Víctor Huamani Merino (en adelante “la Asociación”) peticiona la **VENTA DIRECTA** de “el predio”, sin precisar la causal establecida en el artículo 222° del “Reglamento”, sin embargo, señala ejercer la posesión desde el año 2001(fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) Copia de DNI; b) Certificado Literal del Registro de Personas Jurídicas de “la Asociación”; c) Plano Perimétrico y Ubicación de julio de 2021 (Datum PSAD56 Zona 18S) y Memora descriptiva, documentación técnica, firmado por el Ingeniero Civil, Cesar David Velasquez Herrera C.I.P N° 116191; d) Certificado Literal de la partida registral N° P02134085; e) Copia de Convenios de obra N° 18-0046-09-PR y N° 18-0045-09-PR con firma del representante de “la Asociación”; f) Copia de contrato por trabajos de construcción en el local expo ventas de 18.10.2010; g) Resolución de subgerencia de control, operaciones y sanciones N°742; h) Once (11) fotografías.

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° 00158-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero del 2022, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i) Corresponde al ámbito inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° P02134085 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima y anotado en el SINABIP con código CUS N° 32113.
- ii) Se ubica en el Lote 6 Mz D del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán Mz D Lote 6 Zona Parque Industrial N° 1 de Huaycán, y constituye un equipamiento urbano destinado al uso de Áreas Verdes (espacio público), bajo la administración del Estado al extinguirse la afectación en uso otorgada por Resolución N° 241-2020/SBN-DGPE-SDAPE a favor de la Municipalidad Distrital de Ate. Acto inscrito en el Asiento 00005.
- iii) Se encuentra incorporado al Portafolio de Predios del Estado con el código N° 1607-2020, sin propuesta de venta por subasta pública.
- iv) Se superpone con el proceso judicial N° 047-2021 con material legal de impugnación de la Resolución N° 0072-2020/SBN-DGPE, en estado no concluido.
- v) Presenta un cerco perimetral de ladrillos y columnas, al interior existe 2 edificaciones construidas en material noble con techo de Eternit, la primera con servicios básicos destinado para la exposición y venta de productos, la segunda destinado a servicios higiénicos, cuya antigüedad de construcción es anterior a mayo del 2008. Análisis realizado con el histórico de imágenes satelitales del Google Earth e inspección técnica del 16.04.2018 (Ficha Técnica N° 1122- 2018/SBN-DGPE-SDS).

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°

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

² Artículo 73.-

de “el Reglamento”³, salvo que de manera excepcional y siempre que 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, si bien se ha determinado que “el predio” constituye un espacio público y considerando que el presente procedimiento se ha iniciado con anterioridad a la vigencia del Reglamento de Espacios Públicos aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de la ley de Espacios Públicos”); se va aplicar las reglas establecidas en el marco normativo del Sistema Nacional de Bienes Estatales de conformidad con lo establecido en la Disposición Complementaria Transitoria Única⁴ del referido reglamento.

10. Que, corresponde precisar que de acuerdo al literal 92.5° del artículo 92° de “el Reglamento”: Para la aprobación de la desafectación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

11. Que, en tal sentido, está Subdirección mediante Oficio N° 02883-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2022, reiterado con Oficios N° 04536-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2022 y 00452-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2023, requirió información a la Municipalidad Distrital de Ate, en adelante “la Municipalidad” sobre la situación física de “el predio” y si existe otra área pública en el entorno que satisfaga adecuadamente la necesidad del uso o servicio público a la que estaba destinado el predio que se pretende desafectar (área verde); en atención, a ello, “la Municipalidad” atiende lo solicitado mediante los Oficios Nros. 0017-2023-MDA-GM del 14 de marzo de 2023 y 020-2023-MSA/GAF-SGPG (S.I. N° 06685-2023)(S.I. N° 06470-2023).

12. Que, por otro lado, de acuerdo a lo determinado en el ítem iv) del séptimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección mediante Memorando N° 00552-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2023, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual del proceso contenido en el legajo N° 047-2021, Expediente N° 00020-2021-0-1801-JR-CA-06, que versa sobre la impugnación de Resolución Administrativa, en estado no concluido cuyo demandante es la Municipalidad Distrital de Ate, mediante el cual solicitan se declare la nulidad total de la Resolución N° 0072-2020/SBN-DGPE, (Expediente N° 014-2019/SBNSDAPE), que resuelve declarar infundado el recurso de apelación contra la Resolución N° 578-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2020, la cual declaró improcedente por extemporáneo el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la Resolución N° 0241-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero del 2020, que dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado de un área de mayor extensión la cual comprende a “el predio”, a la vez declaró la extinción de la afectación de uso por incumplimiento de la finalidad.

13. Que, en atención a ello, la Procuraduría Pública atiende el requerimiento mediante Memorando N° 00311-2023/SBN-PP del 16 de febrero del 2023, señalando, entre otros, que: “(...) realizado la búsqueda en la página web del Poder Judicial – CEJ, se ha podido determinar que el expediente ha sido remitido a la Corte Suprema en virtud a la casación interpuesta por el demandante contra la Resolución N° 4 (Sentencia de Vista) de fecha 22 de marzo del 2022, la cual dispone confirmar la sentencia de primera instancia que declaró improcedente la demanda interpuesta”. Asimismo, se advierte que el citado proceso se encuentra

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.

⁴ Disposición Complementaria Transitoria

Única. - procedimientos de desafectación de espacios públicos en trámite

Los procedimientos de desafectación de espacios públicos iniciados con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento, que se encuentren en trámite culminan bajo los alcances de las reglas establecidas en el marco del SNBE y de las Ordenanzas vigentes con anterioridad a la aprobación del presente Reglamento.

en la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente con Expediente N° 34872-2022-0-5001-SU-DC-01, cuyo último actuado procesal es el Decreto S/N de fecha 28.12.2022, en el cual la Sala ha proveído nuestro escrito de apersonamiento; motivo por el cual se encuentra pendiente de señalar fecha para calificación de recurso.

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, 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*”.

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 de libre disponibilidad y por tanto no es sujeto a un acto de disposición por parte de esta Superintendencia.

18. 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

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.

20. 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° 01158-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1396-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de desafectación administrativa y posterior venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑAS EMPRESAS INDUSTRIALES DEL PARQUE INDUSTRIAL N° 1 HUAYCAN – APEI-HUAYCAN**, debidamente representada por su presidente Víctor Huamani Merino, 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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI