

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1332-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **813-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **DANIEL MOISES VILLUGAS BARRERA**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 170,69 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° P02156663, ubicado en la manzana F, lote 17 del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán de la Zona Parque Industrial N° 1 de Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

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

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la “SBN”.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de julio de 2023 (S.I. N° 17730-2023), **DANIEL MOISES VILLUGAS BARRERA** (en adelante “el administrado”), solicita la desafectación administrativa y posterior venta directa de “el predio” indicando la causal c) del artículo 77° del entonces Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el cual fue derogado por el numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento” por lo que dicho requerimiento se adecuó a la causal de venta directa prevista en numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia de DNI de “el administrado” (fojas 5); **b)** certificado literal de la partida N° P02156663 del Registro de Predios de la oficina registral de Lima, Zona

Registral N° IX – Sede Lima (fojas 6 al 16); **c**) certificado literal de la partida N° P02134116 del Registro de Predios de la oficina registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 17 al 19); **d**) Certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2236519 expedido el 15 de junio de 2023 (fojas 20 al 25); **e**) plano ubicación localización y plano perimétrico con sus memorias descriptivas documentación técnica elaborado por la Arq. Luz Marina Rengifo Vasquez con registro CAP 12344 (fojas 26 al 31); **f**) constancia de posesión de fecha 28 de junio de 2023 (foja 32); **g**) constancia de socio activo de fecha 16 de mayo de 2023 (foja 33); **h**) constancia de asociado de fecha 28 de junio de 2023 (foja 34); **i**) certificado literal de la partida registral N° 13908263 del registro de personas jurídicas de la oficina registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 35 al 41); **j**) constancia de posesión N° 30894-2021 para fines de otorgamiento de servicios básicos de fecha 8 de noviembre de 2021 (foja 42); **k**) determinación del impuesto predial 2023, declaración jurada de impuesto predial 2023, estado de cuenta – deudas por pagar emitidas con fecha 03 de julio de 2023 correspondiente a “el administrado” identificado con código de contribuyente N° 0000385365 (fojas 43 al 45); **l**) recibo de luz con número de suministro 2059862 (foja 46); **m**) recibo de agua con número de suministro 7492580-1 (foja 47); y, **n**) fotografías de “el predio” (fojas 48 al 50).

4. Que, en ese sentido el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

8. 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01069-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre del 2023 (fojas 51 al 55), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se verifica que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup>, en la partida registral N°P02156663 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, registrado con Código Único SINABIP - CUS N° 39622.
- ii) De la lectura de la partida registral N° P02156663 actualizada, se tiene que:
- Corresponde al denominado lote APA – Área de Protección Ambiental de la Zona Parque Industrial N° 1 de Huaycán, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, por lo que constituye un equipamiento urbano, destinado a otros usos.
  - En el Asiento 00006 de la partida registral N° P02156663, se observa inscrita la afectación en uso<sup>2</sup> otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a favor del Obispado de Chosica, Municipalidad de Ate y Comunidad Autogestionaria de Huaycán, por un plazo indeterminado, con la finalidad de destinarlo al desarrollo específico de sus funciones: área de protección ambiental. No obstante, en el asiento 00008 de la referida partida se declaró la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, a través de la Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE de 11 de setiembre de 2015.
- iii) Realizada la revisión del Plano de Trazado y Lotización N° 255-COFOPRI2000-GT (lamina 1/1), de fecha 12 de marzo de 2000, se corrobora que “el predio” forma parte del Lote APA - Área de Protección Ambiental, que constituye área de riesgo, información concordante con lo visualizado en el Geo Servidor GeoLlaqta de COFOPRI.
- iv) De la consulta efectuada a la plataforma del GEOCATASTRO – SBN se advierte que “el predio” 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.
- v) Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth de fecha junio de 2010 a la fecha más actual de abril de 2023 se observa que “el predio” se encuentra en zona de expansión urbana, en ladera de cerro de pendiente alta, totalmente ocupado por una edificación de tipo vivienda. Asimismo, en las imágenes de julio de 2010 “el predio” se encuentra totalmente desocupado, situación que no ha variado en los años siguientes hasta la imagen de fecha de marzo de 2016, en la cual se visualiza ocupado por una edificación que se ha consolidado conforme al entorno urbano.
- vi) Se encuentra en zonificación asignada como Vivienda Taller – VT, de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Ate aprobado mediante Ordenanza N° 1099- MML del 30 de noviembre de 2007, publicada el 12 de diciembre de 2007.

**10.** Que, por antes expuesto, si bien es cierto se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado, también lo es que constituye un equipamiento urbano destinado para Otros Usos, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público; sin embargo, se advierte evidencias la posible pérdida de la condición de dominio público por las construcciones que se visualizan en las imágenes presentadas y las de Google Earth y Street View, motivo por el cual, para aprobarse la venta directa de “el predio” se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar la desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 92<sup>o3</sup> de” el Reglamento”.

<sup>1</sup> En mérito a la Resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de setiembre de 2015.

<sup>2</sup> Mediante el título de afectación en uso s/n de fecha 27 de octubre de 2023.

<sup>3</sup> **Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público:**

**92.1** De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el

11. 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 y cursiva es nuestro).

12. 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<sup>4</sup> (foja 94), 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.

13. Que, en atención a ello, la Procuraduría Pública atiende el requerimiento mediante Memorando N° 00020-2023/SBN-PP del 5 de enero del 2023<sup>5</sup> (foja 95), 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.

14. Que, adicionalmente se revisó el expediente N° 11528-2018-0-1801-JR-CA-11, en el aplicativo de Consulta de Expedientes Judiciales (CEJ) del Poder Judicial, observándose como último actuado la Resolución N° 10, la cual resuelve **CONCEDER Apelación con Efecto Suspensivo** contra la Sentencia contenida en la Resolución Nueve de fecha 25 de noviembre de 2022, en estado apelado.

15. 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).

16. 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*

---

otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable. 92.2 La pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal. (...)

<sup>4</sup> Documento vinculado al Expediente 1274-2022/SBNSDDI

<sup>5</sup> Documento vinculado al Expediente 1274-2022/SBNSDDI

*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”.*

17. 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.

18. 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.

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

20. 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.

21. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa corresponde prescindir de las observaciones efectuadas a través del Oficio N° 4297-2023/SBN-DGPE-SDDI ni evaluar la documentación presentada a través de la SI. 31138-2023.

22. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 01184-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 1439-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2023.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de desafectación administrativa y posterior venta directa formulada por **DANIEL MOISES VILUGAS BARRERA**, 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, una vez consentida 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I.N° 18.1.1.4

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**