



RESOLUCIÓN Nº

San Isidro, 25 de abril de 2025

0043-2025/SBN-DGPE

VISTO:

El **Expediente 648-2024/SBNSDDI**, que contiene el **RECURSO DE APELACIÓN** presentada por la **ASOCIACIÓN DE MOTOTAXISTAS AMNA**, representada por su presidente Jaime Raúl Cayetano Aylas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 158,50 m², ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral P02127453 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, la “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA² (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 50º y 51º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución 0066-2022/SBN³ de 26 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, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la “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 42 del “ROF de la SBN”;

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

² Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de abril del 2021.

4. Que, a través del Memorándum 03119-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE MOTOTAXISTAS AMNA**, representada por su presidente Jaime Raúl Cayetano Aylas, (en adelante “la Administrada”) en contra de la Resolución 1381-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2024, que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 648-2024/SBNSDDI, que consta de I Tomo con 47 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, Mediante escrito de apelación presentado el 08 de noviembre de 2024 [(S.I 32665-2024), folio 130], “la Administrada” cuestiona la Resolución 1222-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2024 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 22] y solicita que se revoque en su totalidad por cuanto, refiere es una decisión arbitraria que le causa agravio, señalando que incurre en causal de nulidad establecida en el artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General; por lo cual, expone las siguientes consideraciones fácticas y jurídicas que se detallan a continuación:

5.1 Señala que, en la “Resolución impugnada” no se ha pronunciado por la documentación técnica la Partida P02127453 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde se describe el área linderos y medidas perimétricas del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Integración Almirante Grau, Mz. E, Lote 11 - Sector Héroes del Cenepa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, encontrándose la documentación técnica debidamente inscrita en el Asiento 00001 de la mencionada partida (inscripción de plano de Trazado y Lotización), ello contenido en el Asiento de Presentación 0299009635 del 09/07/19;

5.2 Asimismo, refiere que “el predio” es producto de las acciones de formalización efectuadas por COFOPRI, y que esta entidad constituye un equipamiento urbano destinado a Local Comunal, por ende es un bien de dominio público, afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor del Asentamiento humano Integración Almirante Grau Sector Héroes del Cenepa, para que destine el predio al desarrollo específico de sus funciones por un plazo indeterminado, respecto a ello se extingue desde el momento en que el dominio se traslada a favor de la Superintendencia, conforme Resolución Administrativa 0936-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27/09/2019 emitida por la Sub Dirección de Administración del Patrimonio Estatal, inscripción de transferencia que obra anotada en el Asiento 00004 de la Partida P02127453 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, documento sustentatorio contenido en el Título Archivado 2019-02340690, donde además se establece que el predio está en la jurisdicción del distrito de San Juan de Lurigancho, no existiendo ningún cuestionamiento de la competencia territorial con la Comunidad Campesina Jicamarca;

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado”; una vez superada dicha calificación, corresponderá emitir pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y las cuestiones de fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada;

7. Que, de acuerdo a lo indicado, respecto de la calificación formal, se tiene lo siguiente:

7.1 El numeral 120.1) del artículo 120° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁴(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;

7.2 Asimismo, el artículo 220° 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

7.3 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;

7.4 Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 06 de setiembre de 2024 [(S.I. 25771-2024, folio 01)], “la Administrada” solicitó la venta directa de “el predio”, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado;

Plazo

7.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218° 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;

7.6 Cabe precisar que, la “Resolución Impugnada” fue notificada el 25 de octubre de 2024, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 20 de noviembre de 2024. En el presente caso, está demostrado en autos que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el 08 de noviembre de 2024, es decir, dentro del plazo legal previsto.

8. Que, de lo expuesto en el séptimo considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “la Administrada” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar si la traslación de dominio a favor de esta Superintendencia al amparo de la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley 28687 y sus modificaciones, extingue el derecho de afectación otorgado sobre el predio.

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el portal web de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 1831521Z06

Respecto de la descripción de los hechos

9. Que, mediante escrito presentado el 6 de setiembre de 2024 (S.I. 25771-2024), “la Administrada”, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal de posesión consolidada regulada en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 02 al 03);

10. Que, mediante el Informe Preliminar 01073- 2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre del presente año (fojas 06 al 08), la “SDDI” concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. “La administrada” no presentó documentación técnica con coordenadas cartográficas en los sistemas PSAD56 o WGS84 que permita identificar la ubicación y las dimensiones de “el predio”, no obstante, señala en su escrito la partida registral P02127453 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, en alusión a “el predio”, tomándose en consideración dicha información para la presente evaluación.
- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral P02127453 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, asignado con Código Único SINABIP (CUS) 35939.
- iii. De la lectura de la partida registral anteriormente referida, se constata que “el predio”, producto de las acciones de formalización efectuadas por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituye un equipamiento urbano destinado a Local Comunal; por ende, es un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible. Asimismo, en el Asiento 00003 corre inscrita la afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor del Asentamiento Humano Integración Almirante Grau Sector Héroes del CENEP, para que destine “el predio” al desarrollo específico de sus funciones, por un plazo indeterminado.
- iv. De la consulta en el aplicativo SINABIP, en el módulo de trámites asociados a “el predio”, no se advierte procedimiento en trámite alguno que evalúe la extinción de la afectación en uso recaída sobre el mismo.
- v. Según el Visor de SICAR, “el predio” recae totalmente sobre la Comunidad Campesina Jicamarca.
- vi. Producto del análisis técnico sobre la situación física y la ocupación de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google Earth, herramienta utilizada como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se tiene que: a) en la imagen satelital del 29 de marzo de 2010, se visualiza en “el predio” una ocupación inicial de 148,00 m² (93,38% de “el predio”); no obstante, el 5 de marzo de 2024, se advierte la ocupación total del área solicitada; y, b) de las imágenes satelitales del Street View del mes de mayo del 2024, se observa una construcción de dos (02) niveles con material noble, además una rampa de concreto para el ingreso de vehículos;

11. Que, mediante la “Resolución impugnada” se declara improcedente la solicitud de venta directa presentado por “el Administrado”, toda vez que ha determinado que “el predio”, si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este es de dominio público desde su origen, debido a su condición de equipamiento urbano destinado a servicios comunales; a su vez, en el mismo recae un acto de administración vigente;

Respecto del procedimiento administrativo 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 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

13. Que, asimismo el numeral 188.1) del artículo 188° de “el Reglamento” establece que en los procedimientos correspondientes a los actos de disposición que se efectúan de forma directa sobre predios estatales, se contempla las etapas siguientes: 1) Evaluación formal de la solicitud; 2) Calificación sustantiva de la solicitud; 3) Inspección del predio; 4) Conformidad del titular de la entidad; 5) Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud; 6) Tasación de predios en los actos de disposición; 7) Opinión técnica del ente rector del SNBE; 8) Informe técnico legal que sustenta la Resolución en los actos de disposición; 9) Resolución en los actos de disposición; 10) Pago en los actos de disposición; 11) Contrato en los actos de disposición; 12) Inscripción registral de los actos de disposición; 13) Liquidación y distribución de ingresos en los actos de disposición; y, 14) Registro en el SINABIP de los actos de disposición;

14. Que, respecto de la evaluación formal de la solicitud el artículo 189 de “el Reglamento”, se establece en el numeral 189.1) en concordancia con el numeral 6.3) de “la Directiva”, que la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Además, el numeral 189.2) señala que, la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud;

De los argumentos de “la Administrada”

15. Que, en atención al recurso de apelación presentado por “el Administrado”, corresponde a esta Dirección pronunciarse por los argumentos idóneos que cuestionan la “Resolución impugnada”, tal y como se precisó en el numeral sexto de la presente resolución;

16. Que, **respecto del primer argumento de “la Administrada”**: señala que no se ha pronunciado por la documentación técnica de la Partida P02127453 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde se describe el área linderos y medidas perimétricas del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Integración Almirante Grau, Mz. E, Lote 11 - Sector Héroes del Cenepa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima;

17. Que, conforme se tiene regulado en el numeral 221.1 del artículo 221 de “el Reglamento” el cual señala que, **por excepción, se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas)**, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales⁵ establecidas para dicho efecto en el Reglamento;

⁵ **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa** Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales,

18. Que, en el presente caso, “la Administrada” solicitó la venta directa respecto de “el predio” por la causal 3 del artículo 222 de “el Reglamento” que regula el supuesto de hecho de la posesión consolidada sobre “el predio” la misma que debe acreditarse desde antes del 25 de noviembre de 2010;

19. Que, ahora bien, del análisis de la “Resolución impugnada” la “SDDI” ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales mediante la Resolución 0936-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27.09.2019, su uso es de Local Comunal, con afectación de uso a favor del AA.HH. Integración Almirante Grau por un plazo indeterminado. En ese sentido, es un equipamiento urbano, el cual constituye un bien de dominio público⁶, inalienable e imprescriptible;

20. Que, con base a lo señalado, no es objeto de cuestionamiento por parte de la “SDDI” los datos consignados en la partida registral, ya que los mismos están referidos al área y medidas perimétricas que se encuentran conformes a lo inscrito en la partida electrónica P02127453 y a la evaluación técnica realizada que obra en los actuados administrativos; la “SDDI” deniega rechazar liminarmente el pedido por cuanto se solicita una venta directa de un bien de dominio público, lo cual no es posible conforme a la normativa vigente, en ese sentido, corresponde declarar infundado la apelación en este extremo;

21. Que, **respecto del segundo argumento de “la Administrada”**: señala que, la afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor del Asentamiento humano Integración Almirante Grau Sector Héroes del Cenepa, para uso comunal, se ha extinguido desde el momento en que el dominio se traslada a favor de la Superintendencia, conforme Resolución Administrativa 0936-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27/09/2019 emitida por la Sub Dirección de Administración del Patrimonio Estatal;

22. Que, en este punto, cabe destacar que la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley 28687 y sus modificaciones⁷ (en adelante “D.S. 006-2006-VIVIENDA”), establece que la Superintendencia de Bienes Nacionales⁸ podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción

antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: 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 el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

⁶ 3.3. Definiciones:

Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

(...). **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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley (...).

⁷ Aprobado por el Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 17 de marzo de 2006.

⁸ En la Sexta Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, se dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de

de dominio a favor del Estado, respecto de las partidas registrales de los predios que COFOPRI hubiere afectado en uso;

23. Que, De la disposición legal antes descrita, se advierte que la titularidad en favor del Estado representado por la SBN es automática y por efecto de dicha disposición legal, siendo el único requisito, la conclusión del proceso de formalización del predio a cargo de COFOPRI, es decir, la emisión e inscripción del título de afectación otorgado en favor de cualquier entidad pública o privada la cual como en el presente caso debe estar debidamente inscrita ante SUNARP;

24. Que, por lo tanto, al asumir la SBN la titularidad sobre “el predio”, este no pierde su condición de ser un bien de dominio público (equipamiento urbano) debe concurrir el supuesto de hecho establecido en el inciso 92.2 del artículo 92º de “el Reglamento” por el cual el predio debe haber perdido 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;

25. Que, asimismo, tampoco cesa el derecho de afectación que se ha otorgado pues para declarar la extinción de la afectación en uso debe haber un procedimiento previo el cual es realizado de oficio por esta Superintendencia sobre sus predios, en el cual se debe identificar si la entidad beneficiaria de la afectación ha incurrido en alguna de las causales establecidas en el artículo 155º de “el Reglamento”. Por consecuencia, debe desestimarse la apelación en este segundo punto;

26. Que, por lo tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra la “Resolución impugnada”, conforme a lo expuesto en la presente resolución.

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 1º. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE MOTOTAXISTAS AMNA**, representada por su presidente Jaime Raúl Cayetano Aylas, contra la Resolución 1381-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2024 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente.

º Artículo 155.- Extinción de la afectación en uso

155.1 La afectación en uso se extingue por:

1. Incumplimiento de su finalidad.
2. Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto.
3. Vencimiento del plazo de la afectación en uso
4. Renuncia a la afectación.
5. Extinción de la entidad afectataria.
6. Consolidación del dominio.
7. Cese de la finalidad.
8. Decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público.
9. Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio.
10. Otras que se determine por ley expresa

155.2 En todos los casos, la entidad que otorgó la afectación en uso expide una resolución que declare expresamente la extinción, la cual constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios, a excepción de la causal prevista en el numeral 3 del párrafo 155.1, en cuyo caso basta un oficio de la entidad, el cual tiene mérito suficiente para el levantamiento

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 1831521Z06

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 1381-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2024, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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).

Regístrese y comuníquese

Firmado por:
Oswaldo Rojas Alvarado
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00205-2025/SBN-DGPE

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

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

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 1381-2024/SBN-DGPE-SDDI.

REFERENCIA : a) S.I. 32665-2024
b) Memorándum 03119-2024/SBN-DGPE-SDDI
c) Expediente 648-2024/SBNSDDI

FECHA : 25 de abril de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia, a través del cual la **ASOCIACIÓN DE MOTOTAXISTAS AMNA**, representada por su presidente Jaime Raúl Cayetano Aylas, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 158,50 m², ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral P02127453 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima (en adelante, "el predio");

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1.** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante, "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151² (en adelante, "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.
- 1.2.** Estando a lo previsto por los artículos 50^o y 51^o del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución 0066-2022/SBN³ de 26 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.** 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 42 del "ROF de la SBN".
- 1.4.** A través del Memorándum 03119-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2024, la "SDDI" elevó el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE MOTOTAXISTAS AMNA**, representada por su presidente Jaime Raúl Cayetano Aylas, (en adelante "la

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

³ Publicado en el diario oficial El Peruano el 28 de setiembre de 2022.

Administrada”) en contra de la Resolución 1381-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2024, que resolvió declarar improcedente la solicitud de venta directa; asimismo, remitió el Expediente 648-2024/SBNSDDI, que consta de I Tomo con 47 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

II. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación

2.1. Mediante escrito de apelación presentado el 08 de noviembre de 2024 [(S.I 32665-2024), folio 130], “la Administrada” cuestiona la Resolución 1222-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2024 [(en adelante la “Resolución impugnada”), folio 22] y solicita que se revoque en su totalidad por cuanto, refiere es una decisión arbitraria que le causa agravio, señalando que incurre en causal de nulidad establecida en el artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General; por lo cual, expone las siguientes consideraciones fácticas y jurídicas que se detallan a continuación:

2.1.1 Señala que, en la “Resolución impugnada” no se ha pronunciado por la documentación técnica la Partida P02127453 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde se describe el área linderos y medidas perimétricas del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Integración Almirante Grau, Mz. E, Lote 11 - Sector Héroes del Cenepa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, encontrándose la documentación técnica debidamente inscrita en el Asiento 00001 de la mencionada partida (inscripción de plano de Trazado y Lotización), ello contenido en el Asiento de Presentación 0299009635 del 09/07/19.

2.1.2 Asimismo, refiere que “el predio” es producto de las acciones de formalización efectuadas por COFOPRI, y que esta entidad constituye un equipamiento urbano destinado a Local Comunal, por ende es un bien de dominio público, afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor del Asentamiento humano Integración Almirante Grau Sector Héroes del Cenepa, para que destine el predio al desarrollo específico de sus funciones por un plazo indeterminado, respecto a ello se extingue desde el momento en que el dominio se traslada a favor de la Superintendencia, conforme Resolución Administrativa 0936-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27/09/2019 emitida por la Sub Dirección de Administración del Patrimonio Estatal, inscripción de transferencia que obra anotada en el Asiento 00004 de la Partida P02127453 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, documento sustentatorio contenido en el Título Archivado 2019-02340690, donde además se establece que el predio está en la jurisdicción del distrito de San Juan de Lurigancho, no existiendo ningún cuestionamiento de la competencia territorial con la Comunidad Campesina Jicamarca.

2.2. 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:

2.2.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del “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.

2.2.2 Asimismo, el artículo 220⁴ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación

⁴ Artículo 220.- Recurso de apelación

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

- 2.3 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.
- 2.4 Se observa de autos que, mediante el escrito presentado el 06 de setiembre de 2024 [(S.I. 25771-2024, folio 01)], “la Administrada” solicitó la venta directa de “el predio”, por lo que se encuentra legitimado para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

- 2.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 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;
- 2.6 Cabe precisar que, la “Resolución Impugnada” fue notificada el 25 de octubre de 2024, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 20 de noviembre de 2024. En el presente caso, está demostrado en autos que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el 08 de noviembre de 2024, es decir, dentro del plazo legal previsto;
- 2.3. De lo expuesto en el numeral 2.2 del presente informe, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “la administrada” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar si la traslación de dominio a favor de esta Superintendencia al amparo de la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley 28687 y sus modificaciones, extingue el derecho de afectación otorgado sobre el predio.

Descripción de los hechos

- 2.4. Mediante escrito presentado el 6 de setiembre de 2024 (S.I. 25771-2024), “la Administrada”, solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal de posesión consolidada regulada en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 02 al 03).
- 2.5. Mediante el Informe Preliminar 01073- 2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre del presente año (fojas 06 al 08), la “SDDI” concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:
- i. “La administrada” no presentó documentación técnica con coordenadas cartográficas en los sistemas PSAD56 o WGS84 que permita identificar la ubicación y las dimensiones de “el predio”, no obstante, señala en su escrito la partida registral P02127453 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, en alusión a “el predio”, tomándose en consideración dicha información para la presente evaluación.

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.

- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral P02127453 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, asignado con Código Único SINABIP (CUS) 35939.
 - iii. De la lectura de la partida registral anteriormente referida, se constata que "el predio", producto de las acciones de formalización efectuadas por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituye un equipamiento urbano destinado a Local Comunal; por ende, es un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible. Asimismo, en el Asiento 00003 corre inscrita la afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor del Asentamiento Humano Integración Almirante Grau Sector Héroes del CENEPA, para que destine "el predio" al desarrollo específico de sus funciones, por un plazo indeterminado.
 - iv. De la consulta en el aplicativo SINABIP, en el módulo de trámites asociados a "el predio", no se advierte procedimiento en trámite alguno que evalúe la extinción de la afectación en uso recaída sobre el mismo.
 - v. Según el Visor de SICAR, "el predio" recae totalmente sobre la Comunidad Campesina Jicamarca.
 - vi. Producto del análisis técnico sobre la situación física y la ocupación de "el predio", sustentado con las imágenes satelitales disponibles en el aplicativo Google *Earth*, herramienta utilizada como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se tiene que: a) en la imagen satelital del 29 de marzo de 2010, se visualiza en "el predio" una ocupación inicial de 148,00 m² (93,38% de "el predio"); no obstante, el 5 de marzo de 2024, se advierte la ocupación total del área solicitada; y, b) de las imágenes satelitales del Street View del mes de mayo del 2024, se observa una construcción de dos (02) niveles con material noble, además una rampa de concreto para el ingreso de vehículos;
- 2.6.** Mediante la "Resolución impugnada" se declara improcedente la solicitud de venta directa presentado por "el Administrado", toda vez que ha determinado que "el predio", si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este es de dominio público desde su origen, debido a su condición de equipamiento urbano destinado a servicios comunales; a su vez, en el mismo recae un acto de administración vigente.

Respecto del procedimiento administrativo de venta directa

- 2.7.** 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 002- 2022/SBN (en adelante "la Directiva").
- 2.8.** Asimismo el numeral 188.1) del artículo 188° de "el Reglamento" establece que en los procedimientos correspondientes a los actos de disposición que se efectúan de forma directa sobre predios estatales, se contempla las etapas siguientes: 1) Evaluación formal de la solicitud; 2) Calificación sustantiva de la solicitud; 3) Inspección del predio; 4) Conformidad del titular de la entidad; 5) Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud; 6) Tasación de predios en los actos de disposición; 7) Opinión técnica del ente rector del SNBE; 8)

Informe técnico legal que sustenta la Resolución en los actos de disposición; 9) Resolución en los actos de disposición; 10) Pago en los actos de disposición; 11) Contrato en los actos de disposición; 12) Inscripción registral de los actos de disposición; 13) Liquidación y distribución de ingresos en los actos de disposición; y, 14) Registro en el SINABIP de los actos de disposición.

- 2.9.** Respecto de la evaluación formal de la solicitud el artículo 189 de "el Reglamento", se establece en el numeral 189.1) en concordancia con el numeral 6.3) de "la Directiva", que la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Además, el numeral 189.2) señala que, la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

De los argumentos de "la Administrada"

- 2.10.** En atención al recurso de apelación presentado por "el Administrado", corresponde a esta Dirección pronunciarse por los argumentos idóneos que cuestionan la "Resolución impugnada", tal y como se precisó en el numeral sexto de la presente resolución.
- 2.11. Respecto del primer argumento de "la Administrada":** señala que no se ha pronunciado por la documentación técnica de la Partida P02127453 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde se describe el área linderos y medidas perimétricas del inmueble ubicado en el Asentamiento Humano Integración Almirante Grau, Mz. E, Lote 11 - Sector Héroes del Cenepa, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.
- 2.12.** Conforme se tiene regulado en el numeral 221.1 del artículo 221 de "el Reglamento" el cual señala que, **por excepción, se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas)**, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales⁵ establecidas para dicho efecto en el Reglamento.
- 2.13.** En el presente caso, "la Administrada" solicitó la venta directa respecto de "el predio" por la causal 3 del artículo 222 de "el Reglamento" que regula el supuesto de hecho de la posesión consolidada sobre "el predio" la misma que debe acreditarse desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- 2.14.** Ahora bien, del análisis de la "Resolución impugnada" la "SDDI" ha determinado que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia

⁵ **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa** Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
4. Otros supuestos de posesión: 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 el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

Nacional de Bienes Estatales mediante la Resolución 0936-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27.09.2019, su uso es de Local Comunal, con afectación de uso a favor del AA.HH. Integración Almirante Grau por un plazo indeterminado. En ese sentido, es un equipamiento urbano, el cual constituye un bien de dominio público⁶, inalienable e imprescriptible.

- 2.15.** Con base a lo señalado, no es objeto de cuestionamiento por parte de la “SDDI” los datos consignados en la partida registral, ya que los mismos están referidos al área y medidas perimétricas que se encuentran conformes a lo inscrito en la partida electrónica P02127453 y a la evaluación técnica realizada que obra en los actuados administrativos; la “SDDI” deniega rechazar liminarmente el pedido por cuanto se solicita una venta directa de un bien de dominio público, lo cual no es posible conforme a la normativa vigente, en ese sentido, corresponde declarar infundado la apelación en este extremo.
- 2.16. Respetto del segundo argumento de “la Administrada”:** señala que, la afectación en uso otorgada por COFOPRI a favor del Asentamiento humano Integración Almirante Grau Sector Héroes del Cenepa, para uso comunal, se ha extinguido desde el momento en que el dominio se traslada a favor de la Superintendencia, conforme Resolución Administrativa 0936-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27/09/2019 emitida por la Sub Dirección de Administración del Patrimonio Estatal.
- 2.17.** En este punto, cabe destacar que la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley 28687 y sus modificaciones⁷ (en adelante “D.S. 006-2006-VIVIENDA”), establece que la Superintendencia de Bienes Nacionales⁸ podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de las partidas registrales de los predios que COFOPRI hubiere afectado en uso.
- 2.18.** De la disposición legal antes descrita, se advierte que la titularidad en favor del Estado representado por la SBN es automática y por efecto de dicha disposición legal, siendo el único requisito, la conclusión del proceso de formalización del predio a cargo de COFOPRI, es decir, la emisión e inscripción del título de afectación otorgado en favor de cualquier entidad pública o privada la cual como en el presente caso debe estar debidamente inscrita ante SUNARP.
- 2.19.** Por lo tanto, al asumir la SBN la titularidad sobre “el predio”, este no pierde su condición de ser un bien de dominio público (equipamiento urbano) debe concurrir el supuesto de hecho establecido en el inciso 92.2 del artículo 92º de “el Reglamento” por el cual el predio debe haber perdido 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.
- 2.20.** Asimismo, tampoco cesa el derecho de afectación que se ha otorgado pues para declarar la extinción de la afectación en uso debe haber un procedimiento previo el cual es realizado de oficio por esta Superintendencia sobre sus predios, en el cual se debe identificar si la

⁶ 3.3. Definiciones:

Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

(...). **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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley (...).

⁷ Aprobado por el Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 17 de marzo de 2006.

⁸ En la Sexta Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, se dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales

entidad beneficiaria de la afectación ha incurrido en alguna de las causales establecidas en el artículo 155⁹ de "el Reglamento". Por consecuencia, debe desestimarse la apelación en este segundo punto.

2.21. Con base a lo desarrollado, el suscrito opina declarar **infundado el recurso de apelación** interpuesto por "**la Administrada**" contra la "**Resolución impugnada**".

III. CONCLUSIÓN

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE MOTOTAXISTAS AMNA**, representada por su presidente Jaime Raúl Cayetano Aylas, contra la Resolución 1381-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2024 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; por los motivos expuestos en la presente resolución.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
CARDENAS VALDEZ Jose Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 25/04/2025 12:41:14-0500

Firmado por:
José Antonio Cárdenas Valdez
Especialista Legal
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

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

 Firmado digitalmente por:
ROJAS ALVARADO Oswaldo Manolo FAU
20131057823 hard
Fecha: 25/04/2025 14:14:50-0500

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

ORA/jacv

⁹ Artículo 155.- Extinción de la afectación en uso

155.1 La afectación en uso se extingue por:

1. Incumplimiento de su finalidad.
2. Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto.
3. Vencimiento del plazo de la afectación en uso
4. Renuncia a la afectación.
5. Extinción de la entidad afectataria.
6. Consolidación del dominio.
7. Cese de la finalidad.
8. Decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público.
9. Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio.
10. Otras que se determine por ley expresa

155.2 En todos los casos, la entidad que otorgó la afectación en uso expide una resolución que declare expresamente la extinción, la cual constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios, a excepción de la causal prevista en el numeral 3 del párrafo 155.1, en cuyo caso basta un oficio de la entidad, el cual tiene mérito suficiente para el levantamiento de la afectación en uso en el Registro de Predios.