



RESOLUCIÓN N° 1174-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **126-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ZAMIRA ROMINA TITO DIPAZ**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posteriormente **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 111.05 m², ubicado en el Pueblo Joven Especial Huaycán – Zona Parque Industrial N° 1, Mz G, lote 1A, calle 7 del 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 “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de enero de 2024 (S.I. N° 01197-2024), **ZAMIRA ROMINA TITO DIPAZ** (en adelante “la Administrada”) solicita la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posteriormente **VENTA DIRECTA** de “el predio”. Para tal efecto “la Administrada” adjunta lo siguiente: **a)** Copia simple del DNI de la administrada; **b)** Partida registral N° P02134119 de la Oficina Registral de Lima; **c)** Partida registral N° P02134120 de la Oficina Registral de Lima; **d)** Partida registral N° P02156663 de la Oficina Registral de Lima; **e)** Certificado de búsqueda catastral N° 6721448 de fecha 5 de diciembre del 2023; **f)** Memoria Descriptiva - Plano perimétrico P-1 - Plano de ubicación – localización U1, documentación técnica con firma del Arq. Juan Sánchez Gutiérrez con CAP 2847; **g)** Transferencia de terreno de fecha 31 de mayo del 2010; **h)** Contrato de compra – venta del terreno de fecha 18.01.2016; **i)** Contrato privado de traspaso de posesión de bien inmueble por compra y venta de fecha 12 de enero del 2022; **j)** Certificado de posesión de fecha 31 de mayo del 2010; **k)** Certificado de posesión de fecha 02 de mayo del 2010; **l)** Certificado de posesión de fecha 07 de abril del 2015; **ll)** Certificado de posesión

de fecha 15 de abril del 2016; m) Fotografías del predio; y, n) Otros documento.

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, el procedimiento de desafectación administrativa, se encuentra regulado en el numeral 92.1° del artículo 92° de “el Reglamento” que prevé 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, pasándolo al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

6. Que, por su parte el inciso 92.2 del artículo 92° de “el Reglamento” precisa que 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.

7. Que, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada y de corresponder, solicitará 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. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica 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.

8. 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 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”).

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

10. 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.

11. 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”, y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00599-2024/SBN-DGPE-SDDI del 02 de mayo del 2024, advirtiéndose respecto de “el predio”, entre otros, lo

siguiente:

- i) El área de 28.88 m² – 26.01 % de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, en la Partida registral N° P02156663 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Lima, asignado con el CUS N° 39622, constituye un equipamiento urbano destinado a Otros Usos.
- ii) De la lectura de la referida partida registral N° P02156663, se advierte lo siguiente:
 - En el asiento 005, se inscribe la titularidad del predio a favor de COFOPRI en mérito a lo dispuesto en el artículo 12 del D.S 009-99-MTC, de fecha 11.04.1999.
 - En el asiento 006 se inscribe la afectación en uso a favor del Obispado de Chosica, Municipalidad de Ate, Comunidad Autogestionario de Huaycán de fecha 27.10.2003.
 - En el asiento 007 se inscribe la transferencia del predio a favor del Estado en mérito a las resoluciones N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11.09.2015, N° 385-2016/SBN-DGPE-SDAPE y N° 117- 2016/SBNDGPE.
 - En el asiento 008 se inscribe la extinción de la afectación en uso del asiento 006 en mérito a la resolución N° 858-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11.09.2015, N° 0385-2016/SBN-DGPE-SDAPE y N° 117- 2016/SBN-DGPE con fecha 20.09.2016, por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado.
- iii) El área de 32.14m² – 28.94 % de “el predio” se encuentra inscrita a favor del Estado, en la Partida registral N° P02134119 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, asignado con el CUS N° 39309, constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales.
- iv) De la lectura de la referida partida registral N° P02134119 se advierte lo siguiente:
 - En el asiento 002, se inscribe la titularidad del predio a favor de COFOPRI en mérito a lo dispuesto en el artículo 12 del D.S 009-99- MTC, de fecha 11.04.1999.
 - En el asiento 003 se inscribe la afectación en uso a favor de la Asociación de pequeñas Empresas. Ind. Del Parque Industrial 1 de Huaycan de fecha 22.07.2003.
 - En el asiento 004 se inscribe la extinción de la afectación en uso del asiento 003 en mérito a la resolución N° 0056-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15.02.2019, por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado.
 - En el asiento 005 se inscribe la transferencia de dominio a favor del Estado mediante resolución N°0056-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15.02.2019.
- v) El área de 50.03 m² – 45.05 % de “el predio+” se encuentra inscrito a favor de la COFOPRI en la Partida Registral N° P02134120 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, el cual corresponde a un Equipamiento Urbano destinado a Lote Industrial, cuya formalización no ha concluido.
- vi) Se encuentra dentro de proceso judicial N.º 149-2019, EXP. Judicial 11528- 2018, S.I. 10320-2019, quien tiene como demandante a Juan Núñez Lombardi, con materia legal Impugnación de Res. Administrativa en estado no concluido.
- vii) Se superpone parcialmente con ámbito incorporado al Portafolio de predios del Estado con Registro N°179-2020 asociado al CUS 39309, sin propuesta para la venta por subasta pública.
- viii) Se encuentra totalmente ocupado desde el 08.12.2009 hasta la fecha más actual del 05.03.2024. Análisis sustentado en las imágenes más recientes del Google Earth y ficha técnica N° 0842-2018/SBN-DGPE-SDS de fecha 18.05.2018.
- ix) Se encuentra sobre zonificación VT (Vivienda Taller), conforme la Ordenanza N.º 1099-MML del 30.11.2007, publicada el 12.12.07.

13. Que, de lo antes expuesto se ha determinado que el área de 50.03 m² (45.05 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Organismo De Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) cuya formalización no ha concluido; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

14. Que, por otro lado, se ha determinado que el área de 28.88 m² (26.01% de “el predio”) y el

área de 32.14m² (28.94% de "el predio") se encuentran inscritos a favor del Estado, siendo equipamientos urbanos destinados para Otros Usos y Servicios Comunales respectivamente; en los cuales se ha efectuado la extinción de la "afectación en uso" y que sobre el mismo existe edificación construida por particulares la cual vendría funcionando como vivienda de "la administrada", al respecto es preciso señalar que la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia mediante Informe N° 00102-2024/SBN-DNR-SDNC del 22 de abril de 2024, precisa que: *"(...) la comunicación que las entidades deben dirigir a la DGA en aplicación del párrafo 8.5 del artículo 8° del Reglamento de la Ley N° 29151, resulta pertinente únicamente cuando la entidad ha recuperado físicamente el terreno estatal con edificaciones construidas por particulares, sea mediante la vía judicial o extrajudicial; en consecuencia, no resulta aplicable a los terrenos estatales con edificaciones construidas por particulares que permanecen invadidos u ocupados ilegalmente, o cuando se va cambiar el derecho real que ostenta el particular. (...)".*

15. Que, en ese sentido, siendo la Procuraduría Pública de esta Superintendencia el órgano responsable de llevar a cabo la defensa jurídica de los intereses del Estado, se solicitó mediante Memorando N° 01382-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2024, que se sirvan informar si sobre "el predio" se ha realizado o se pretende realizar acciones de recuperación mediante la vía judicial o extrajudicial y de ser el caso nos brinde información relevante al respecto, tales como el área materia de recuperación y los datos del proceso judicial, de existir.

16. Que, en atención a ello, mediante Memorando N° 00992-2024/SBN-PP del 20 de mayo de 2024, la Procuraduría Pública informó que de la revisión en el Sistema de Información de Bienes Estatales (SINABIP) con los parámetros del registro CUS 39622 y CUS 39309 relacionado al predio, así como también en el Aplicativo GEOCATASTRO y el Aplicativo de Procesos Judiciales, evidenció en el CUS N° 39622, el legajo N° 149- 2019, que contiene el Expediente N° 11528-2018-0-1801-JR-CA-11, materia de Nulidad de Resolución o Acto Administrativo (Resolución 858-2015/SBN-DGPESDAPE y otros), seguida por Juan Nuñez Lombardi – Municipalidad Ate, contra la SBN, que involucra la partida registral N° P02156663, siendo el estado del proceso a la fecha no concluido; específicamente en etapa impugnatoria.

17. Que, por lo antes expuesto, 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"*.

18. 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 párrafo precedente.

19. Que, en el caso en concreto, está demostrado 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 del área de 28.88 m² (26.01 % 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.

20. Que, ahora bien, respecto del área de 32.14m² – 28.94 % de "el predio", se ha determinado que se trata de un bien de titularidad del Estado (en adelante "área disponible"), no obstante, constituye un equipamiento urbano destinado a Servicios Comunales, por tanto, mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual, para poder acceder al procedimiento de venta directa se debe acreditar que el bien ha perdido la condición de dominio público. Debiéndose aprobar previamente la

desafectación administrativa de “el predio”, en mérito a lo establecido en el artículo 92¹ de” el Reglamento”.

21. Que, ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 00790-2024/SBN-DGPE-SDDI de 09 de julio de 2024, se realizó el diagnostico legal de la documentación presentada por “la Administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se advierte que no ha presentado la documentación que establece los requisitos formales de la causal 3) del artículo 222° de “el reglamento”, razón por la cual, mediante Oficio N° 02289-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto de 2024, esta Subdirección solicitó a “la Administrada” lo siguiente:

- a) Deberá reformular su solicitud de venta directa respecto de “área disponible”.
- b) Deberá presentar documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.
- c) Deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

22. Que, “el Oficio” fue debidamente notificado el 19 de agosto de 2024 al correo electrónico consignado en la solicitud de venta directa (marcoantonioloayza@yahoo.es/ cleysa2017@gmail.com) , en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del artículo 21° del “TUO de Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **04 de setiembre de 2024**.

23. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, en el plazo otorgado, presentando un escrito el 09 de setiembre 2024 (S.I. N° 25936-2024), es decir, fuera del plazo otorgado por lo que no corresponde su evaluación.

24. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, dispone que: *“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”*, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

25. Que, en tal sentido, “la Administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” dentro del plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio” y declararse inadmisibles la solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

26. Que, queda expedito el derecho de “la Administrada” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

27. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente

¹ 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 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.

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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de acuerdo con el Art. 54° del “ROF de la SBN”.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe Preliminar N° 00790-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1212-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posteriormente **VENTA DIRECTA**, presentada por **ZAMIRA ROMINA TITO DIPAZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

CUARTO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese y publíquese.

POI 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI
SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la