



RESOLUCIÓN N° 0474-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 233-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representado por Felicino Córdova Gómez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio de 2 168,50 m², ubicado en la Mz 64A, Lote 1, Pueblo Joven Arriba Perú, distrito de San Juan de Lurigancho, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2005/VIVIENDA y sus modificatorias (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 03 de marzo del 2021 (S.I. N° 05340-2021), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, representado por Felicino Córdova Gómez (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, marco normativo vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia de documento de Identificación – DNI del representante de "la administrada" (fojas 10); **2)** Copia del Certificado Literal de la Partida N° 11040392, de la Oficina Registral de Lima y Callao, del rubro de inscripción de asociaciones (fojas 11); **3)** Plano Perimétrico: Lamina P-01, de fecha febrero del 2021, Plano Ubicación - Localización: Lamina U-01, de fecha febrero del 2021 y Memoria descriptiva, elaborados y visados por la Arquitecta Noeli Ordoñez Chuquihuaccha con registro C.A.P. N° 022736 (fojas 13); **4)** Copia del Certificado Literal de la partida registral N° P02139898, de la oficina Registral de Lima (fojas 17); **5)** Copia de Constancia N° 483-2003-UATyOC-DR/MSJL, de fecha 23 de julio del 2003 (fojas 19); **6)** Copia de constancia de contribuyente N° 045-2015-SGRyOT/GRAT/MDSJL, de fecha 03 de junio del 2015 (fojas 20); **7)** Copia de la Solicitud de certificados de parámetros urbanísticos dirigido a la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, de fecha febrero del 2021 (fojas 22); **8)** Copia de declaración jurada de autovaluos (fojas xx); **9)** Copia de recibos de pago (fojas 23); **10)** Copia de Oficio N° 00314-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas xx); **11)** Copia de certificado de habilitación profesional (fojas 67).

4.- Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “el administrado” ha sido derogado por la Unica Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5.- Que, “la administrada” en su requerimiento precisa la causal c del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales de posesión que a la fecha se encuentran reguladas por los incisos 3) del artículo 222°(1) de “el Reglamento”.

6.- 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7.- Que, 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 de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9.- 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 de éste, 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.

10.- 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° 00453-2021/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2021 (fojas 68), en el que se concluye, entre otros respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Corresponde al identificado como Lote 01, Mz 64A, Pueblo Joven Arriba Perú, que constituye Equipamiento Urbano para el Uso: Servicios Comunes, inscrito en Partida N° P02139898 de la Oficina Registral de Lima Este, inscrito a favor del Estado – Superintendencia de Bienes Nacionales y registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 40640.

ii) Recae totalmente en el ámbito de los siguientes procesos judiciales:

1. Legajo N° 119-2010 de Materia Legal: Prescripción adquisitiva, siendo el demandante la Asociación de Comerciantes 20 de junio contra la SBN y otros de estado no concluido; y
2. Legajo N° 360-2017 de Materia Legal: Mejor Derecho de Propiedad, siendo el demandante la Comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN y otros de estado no concluido;

iii) De la evaluación de cambio físico y ocupación, se verifica que “el predio” se encuentra en un terreno de forma irregular, en zona urbana y presenta una topografía plana, ocupado totalmente por un mercado de abastos, con 210 puestos en su interior, dentro del cual se identifican tres agrupaciones de asociaciones: Asociación de Comerciantes 28 de setiembre, Asociación de Comerciantes 20 de junio y Asociación de Comerciantes 9 de marzo, cuya existencia se advierte de la Ficha Técnica N° 0083-2007/SBN-GO-JAR, de fecha de inspección 09/02/2006 y de la imagen satelital de Google Earth del 11/04/2009, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

iv) recae en la Zonificación: Centro de salud – H2, según el plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho - Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1081-MML del 04-10-2007, publicada el 07-10-2007.

11.- Que, de lo anteriormente mencionado y para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable previamente corroborar el estado actual de los procesos judiciales en el que se encuentran inmersos “el predio”, razón por la cual esta Subdirección mediante Memorando N° 01058-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2021, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, nos remita información concerniente al estado actual de los procesos judiciales signados con los legajos N° 119-2010 de Prescripción adquisitiva y el Legajo N° 360-2017 de Mejor Derecho de Propiedad; siendo que, mediante Memorando N° 0502-2021/SBN-PP del 08 de abril de 2021, la Procuraduría Pública informa que el proceso de prescripción adquisitiva se encuentra en etapa impugnatoria y el proceso de Mejor Derecho de Propiedad se encuentra en etapa postulatoria, teniendo éste como último actuado la presentación de terceros para ingresar al proceso como litisconsortes, pendiente aún el pronunciamiento del juzgado.

12.- Que, en ese sentido ha quedado determinado que el “predio” es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, sin embargo se encuentra afectado totalmente con un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad en estado no concluido; al respecto debe considerarse los Principios y Derechos de la Función Jurisdiccional nuestra Constitución Política en el numeral 2) del artículo 139 prescribe 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.*”

13.- 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, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de “la administrada”.

14.- Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 0481-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0532 - 2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES 20 DE JUNIO**, debidamente representado por Felicino Córdova Gómez, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 18.1.1.8

VISADO POR

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[¹]Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3) Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentra 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, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.