



RESOLUCIÓN N° 0502-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 950-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUZMILA YOLANDA QUISPE POMA** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 000,30 m² ubicado en la calle Alfonso Ugarte S/N Mz. K, Lt. 4, sector 474, Nueva Esperanza, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio";

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° 007-2008/VIVIENDA y 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 17 de diciembre de 2020 (S.I. N° 22784-2020) **LUZ YOLANDA QUISPE POMA** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando ejercer posesión sobre éste desde el 04 de enero de 2004, por lo que, sustenta su requerimiento en la causal de posesión consolidada (literal c) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, documentación siguiente: **a)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 3589-2010-SGCHCU-GDU7MVM emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 23 de agosto de 2010 (fojas 4); **c)** copia de la declaración jurada de autovaluo 2019 (HR-HLP, PU) (fojas 5-6); **d)** copia de arbitrios municipales 2019 (fojas 7); **e)** copias del Recibo Único de Caja Nro. 019475, 019477 y 019476 (fojas 8-10); **f)** copia legalizada del estado de cuenta resumido desde 2019 hasta 2020 (fojas 11); **g)**

copia de la declaración jurada de autovaluo 2020 (PU, HR-HLP, HLA) (fojas 12-14); **h**) memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil, Marco Antonio Quispe Paucar (fojas 15-17); **i**) plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil, Marco Antonio Quispe Paucar (fojas 18); **j**) copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de Registro de Predios de Lima (fojas 20); **k**) copia de gráfico referencial (fojas 21); **l**) copia legalizada de la partida Nro. 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 22-24); **m**) plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil, Marco Antonio Quispe Paucar (fojas 26); **n**) plano de lotización visado por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 27); y; **ñ**) plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil, Marco Antonio Quispe Paucar (fojas 28).

4. Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”^[1], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. 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.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N.° 00207-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2021 (fojas 29-34), el que concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Desarrollado su polígono de acuerdo a las coordenadas indicadas en el documento técnico, se determina un área gráfica de 999,61 m², existiendo una discrepancia de 0,69 m² con el área solicitada, la que se encuentra dentro de la tolerancia catastral, razón por la evaluación se realizó de acuerdo al área gráfica resultante.
- ii. 999,61 m² recae en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 22), con CUS N° 41089.
- iii. Se superpone en ámbito de 02 procesos judiciales tal como se detalla: **a**) Legajo Nro. 067-2007, Expediente judicial N.° 11817-2017, Material Legal: Impugnación de Resolución y Estado Concluido; y, **b**) Legajo N.° 063-2014, Expediente judicial N.° 0041-2014, Material Legal: Mejor Derecho de Propiedad, según la Base Gráfica de Procesos Judiciales que obra en esta Superintendencia.

- iv. La constancia de posesión N.º 3589-2019-SGCHCU-GDU/MVMT del 23 de agosto de 2010 presentada por “la administrada” para acreditar la causal se advierte que corresponde a “el predio”.
- v. Se encuentra sobre zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP; según el Plano de Zonificación del distrito de Villa María del Triunfo, aprobado mediante Ordenanza N°1084-MML del 11 de octubre de 2007^[2].
- vi. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del período comprendido del 16 de marzo de 2008 al 03 de febrero de 2020, se ubica en zona de expansión urbana, se encuentra parcialmente ocupado por una edificación tipo vivienda (15% de “el predio) pero no tiene delimitación física que restrinja el acceso de terceros, colinda por el frente con vía afirmada y por el fondo con ladera de cerro, precisando que los indicios de ocupación es partir del año 2008.

10. Que, es preciso señalar que el día 11 de febrero del 2021, se llevó a cabo una reunión virtual con “la administrada”, quien manifestó que ha advertido que existe un potencial peligro de ocupaciones ilegales y/o invasiones que pueden afectar “el predio”. En atención a tal manifiesto, esta Subdirección mediante Memorándum N° 00971-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 marzo de 2021, hizo de conocimiento a la Subdirección de Supervisión, a efectos de que evalúen las acciones de su competencia; siendo que, la Subdirección de Supervisión mediante Memorándum N° 00726-2021/SBN-DGPE-SDS del 14 de abril de 2021, informó, entre otros, que según el Aplicativo de Procesos Judiciales que administra esta Superintendencia, ha advertido superposición con “el predio” en el Legajo N° 063-2014, Expediente Judicial N° 0041-2014 relativo al proceso de Mejor Derecho de Propiedad, cuyo estado se encuentra vigente, por lo tanto, se encuentra impedido de realizar acciones de supervisión en “el predio” por encontrarse con proceso vigente.

11. Que, en atención al ítem **iii)** del noveno considerando, a lo señalado en el considerando precedente y con la finalidad de determinar la libre disponibilidad de “el predio” esta Subdirección mediante Memorándum N° 01249-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril del 2021, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, nos informe sobre el proceso judicial signado con Legajo N 063-2014 cuya materia legal es Mejor Derecho de Propiedad, en estado no concluido; siendo que, en atención a lo solicitado, la Procuraduría a través del Memorándum N° 00663-2021/SBN-PP del 27 de abril del 2021, informó que el Legajo N° 063-2014 corresponde al Expediente Judicial N° 0041-2014, cuyo demandante es la Comunidad Campesina de LLanavilla y el demandado es esta Superintendencia, que actualmente se ha presentado escrito para la intervención litisconsorcial del señor Jorge Luis Estrada Santiesteban a favor de la demandante, el cual se encuentra pendiente de resolver; asimismo, existe una apelación interpuesta por la parte demandante en relación a lo resuelto en la Resolución N° 14 (por fijado los puntos controvertidos); actualmente se encuentra la etapa postulatoria.

12. Que, en relación a que “el predio” forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12172773, de la información señalada en el considerando precedente, se ha determinado que recae sobre proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad, Expediente N° 0041-2014, a través de la cual se discute la titularidad del área inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, cuestión que resulta necesaria para resolver el presente procedimiento^[3] toda vez que se viene cuestionando en sede judicial la titularidad del ámbito de mayor extensión; por lo que, de conformidad con el artículo 4º del Decreto Supremo N° 017-93-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial; ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, debiendo declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

13. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar 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.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto en el décimo considerando, es pertinente mencionar que esta Subdirección puso en conocimiento mediante Memorandum N° 01305-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2021, a la Subdirección de Supervisión respecto a la denuncia presentada vía correo electrónico por parte de “la administrada”, a fin de que inicie las acciones que considere pertinentes.

15. Que, finalmente, mediante escrito presentado el 04 de junio de 2021 (S.I. N° 14425-2021) “la administrada” adjunta documentación complementaria a su solicitud de venta directa, la cual no cabe evaluar, en la medida que se ha determinado la improcedencia de su solicitud, conforme se advierte en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 0041-2021/SBN-GG del 13 de mayo del 2021; el Informe Brigada N° 00490-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0554-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LUZMILA YOLANDA QUISPE POMA**, respecto de “el predio”, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR lo resuelto de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N.º 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

[2] Según la Ordenanza N° 1084-MML del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana; en su artículo 8°, establece: Prohibir la ocupación de áreas calificadas como Zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP), así como en las áreas declaradas como zona de riesgo por INDECI, a fin de evitar posibles riesgos físicos de los Asentamientos – Humanos. En estas áreas deberá promoverse proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física”.

[3] El Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS prescribe que: “(...) Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional”.