

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0918-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de octubre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1107-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE LADERAS UNIÓN AMANECER**, representada por Emerson Ventura Caqui, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 24 341,15 m<sup>2</sup>, ubicada en el Sector Nuevo Milenio, en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 31 de agosto del 2021 (S.I. N° 22603-2021), la **ASOCIACIÓN DE LADERAS UNIÓN AMANECER**, representada por Emerson Ventura Caqui, (en adelante “la administrada”), solicita la venta de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva del plano de trazado y lotización, y del plano perimétrico, signadas por ingeniero civil Jhoel Martin Chanchhuaña Condori (fojas 2 a 6); **2)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (foja 7); **3)** copia de Constancia de Posesión N° 4038-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitida el 09 de setiembre del 2010 por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (foja 8); **4)** Resolución de Subgerencia de Participación Vecinal, Educación, Cultura, Deporte y Juventud N° 010-2021-SGPVEDYJ-GDS/MVMT del 16 de junio del 2021 emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 9 a 11); **5)** certificado literal de la partida registral N° 14342856 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 12 a 17); y, **6)** planos de

ubicación, localización, trazado y lotización, signados por ingeniero civil Jhoel Martin Chancahuaña Condori (fojas 18 a 22).

4. 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.

5. Que, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad favor del Estado o de la entidad correspondiente.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01452-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre del 2021 (fojas 23 a 29), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 24 357,94 m<sup>2</sup> (99,29% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11814224 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 30 a 36), con CUS N° 39933.
- ii) 172,62 m<sup>2</sup> (0,71% de “el predio”) se encuentra inmerso en zona sin antecedentes registrales.
- iii) De la revisión de Procesos judiciales que obran en esta Superintendencia y el aplicativo JMAP, se advierte que sobre el área descrita en el ítem i) recaen cuatro (04) procesos judiciales registrados con los Legajos Nros. 089-2014, 530-2018, 062-2017 y 243-2021.
- iv) De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se advierte que en la imagen de fecha 07 de marzo del 2010, “el predio” se encuentra totalmente desocupado y sin delimitación física alguna que restrinja el acceso de terceros. Posteriormente, en la imagen del 03 de marzo del 2016 se visualiza indicios de ocupación, y es a partir de la imagen del 20 de abril del 2018 en el que se observa un incremento de la ocupación en aproximadamente 5%; sin embargo, no se observa delimitación física que impida el acceso a terceros. Por último, en la imagen más reciente del 27 de marzo del 2021 se observa el incremento de la ocupación en un 20%: encontrándose sin delimitación física que restrinja el acceso de terceros. Lo antes desarrollado, se corrobora con lo advertido en la inspección ocular al CUS N° 39933 llevada a cabo del 15 de octubre del 2014 respecto por la Subdirección de Supervisión, recogida en la Ficha Técnica N° 1552-2014/SBN-DGPE-SDS (fojas 37 a 39), en la que se señala, entre otros, que no se encontró módulo de vivienda ni ocupación de terceros,

se encontró ocupación parcial por un cementerio antiguo abandonado y por un área que es usada como campo deportivo por los pobladores, ambos sin cerco perimetral; asimismo, el terreno estatal tampoco cuenta con cerco perimetral; y, finalmente, el resto del terreno estatal está libre de ocupación.

**10.** Que, toda vez que el área descrita en el ítem ii) del considerando precedente recae en ámbito sin antecedentes registrales; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre las áreas antes señaladas, en atención a la normativa desarrollada en el quinto considerando de la presente Resolución. Sin perjuicio de ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado respecto de dicha área.

**11.** Que, por otro lado, corresponde precisar que en atención a lo advertido en el ítem iii) del noveno considerando de la presente Resolución, esta Subdirección, mediante Memorando N° 03419-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de octubre del 2021 (foja 10), solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, respecto de los procesos judiciales registrados con los Legajos Nros. 089-2014, 530-2018, 062-2017 y 243-2021. Al respecto, mediante Memorando N° 01793-2021/SBN-PP de fecha 18 de octubre del 2021 (fojas 41 a 42), la referida área remitió la información sobre dichos procesos judiciales, indicando:

- Legajo N° 089-20214: Se trata de un proceso de mejor derecho de propiedad seguido por la Comunidad Campesina de Llanavilla en contra de la SBN, ante el 32° Juzgado Civil, bajo el Exp. 24301-2014-01801-JR-CI-32 (En trámite).
- Legajo N° 530-2018: Se trata de un proceso de reivindicación seguido Jorge Grados Rodríguez en contra de la SBN, ante el 20° Juzgado Civil, bajo el Exp. 15824-2017-01801-JR-CI-20 (En trámite).
- Legajo N° 062-2017: Se trata de un proceso de prueba anticipada seguido por Asociación Centro Ecoturístico de Villa María del Triunfo en contra de la SBN, seguido ante el Juzgado Especializado Civil de Villa María del Triunfo, bajo el Exp. 00571-2016-43-3001-JR-CI-01 (En trámite).
- Legajo N° 243-2021: Se trata de un proceso de usurpación agravada seguido por la SBN en contra Pariona Elías Gutiérrez, seguido ante la 3° Fiscalía Provincial Penal de Villa María del Triunfo, bajo la Carpeta N° 706050103-2021-131-0 (En trámite).

**12.** Que, bajo ese contexto, corresponde indicar que respecto al área de 24 357,94 m<sup>2</sup> (99,29% de “el predio”), se superpone, entre otros, un proceso judicial de *mejor derecho de propiedad*, proceso en el cual se discute la propiedad del 99,29% de “el predio”; por lo que, es 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).

**13.** Que, siguiendo esa línea, el artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS, prescribe que: “*Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin de que el poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial*”. Asimismo, el numeral 75.1) del artículo 75 del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, señala “*Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere*

conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas”.

14. 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.

15. Que, en el caso en concreto, se ha determinado que “el predio” recae sobre un proceso judicial de mejor derecho de propiedad, donde lo que decida el Poder Judicial resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se discute, entre otros, la titularidad registral del 99,28% de “el predio”.

16. Que, sin perjuicio de ello, teniendo en cuenta que “la administrada” invoca la causal de posesión regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, corresponde indicar que, dicha causal prevé los requisitos siguientes que deben concurrir de manera conjunta: **a)** el predio se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

17. Que, es pertinente mencionar que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, se concluye, entre otros, que excepcionalmente resulta pertinente que, hasta el 31 de diciembre de 2021, se debe continuar con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales a través del uso de las tecnologías disponibles en las actuaciones, procedimientos y actos que se desarrollen en cumplimiento de las normas de dicho Sistema, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; en consecuencia, corresponde disponer que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales**, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

18. Que, en este orden de ideas, tal como se indicó en el **ítem iv)** del noveno considerando de la presente Resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>1</sup>; en la imagen de fecha 07 de marzo del 2010, se advierte que “el predio” se encuentra desocupado sin delimitación física alguna que restrinja el acceso de terceros. Siendo que, es a partir del año 2016 que se advierte indicios de ocupación; y es a partir del año 2018 en el que se visualiza una ocupación incipiente (5%), que progresivamente aumenta a un 20% en el año 2021; manteniendo en todo momento la falta de delimitación física que restrinja el acceso de terceros; lo cual se encuentra corroborado por la inspección llevada a cabo el 15 de octubre del 2014 al CUS N° 39933, contenida en la Ficha Técnica N° 1552-2014/SBN-DGPE-SDS; en tal sentido, el presente caso, no se cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por la causal regulada por el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que para dicha causal el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, y se debe encontrarse delimitado en su totalidad con obras civiles de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión; razón suficiente para declararse improcedente la solicitud de venta directa.

<sup>1</sup> **Octava.-** Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

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

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0947-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1254-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE LADERAS UNIÓN AMANECER**, representada por Emerson Ventura Caqui, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**CUARTO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**