



RESOLUCIÓN N° 0032-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1220-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **RIGOBERTO MENDOZA ORELLANA** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 950 m², ubicado 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 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, mediante escrito presentados el 07 de octubre de 2022 (S.I. N° 26627-2022), **RIGOBERTO MENDOZA ORELLANA** (adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia de la constancia de vivienda emitida por la junta de poseionarios del parque industrial quebrada retamal V.M.T del 24 de agosto del 2022 (fojas 3); **ii)** copia de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado del 25 de agosto del 2022 (fojas 4); **iii)** copia de la constancia de posesión N° 818-2017-GPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo de fecha 15 de junio de 2017 (fojas 5); **iv)** copia de la Resolución de subgerencia de participación vecinal educación, cultura, deporte y juventud N° 0147-2021-SGPVECDYJ-GDS/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 28 de septiembre del 2021 (fojas 6 al 8), **v)** copia de la partida N° 11974303 del Registro de Personas Jurídicas emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **vi)** copia de la partida N° 12172773 del Registro de Predios emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 10 al 13); **vii)** copia del Certificado de Jurisdicción N° 003-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 17 de agosto del 2021 (fojas 14); **viii)** copia de la

carta emitida por el departamento de proyectos y control de obras de Luz del Sur del 02 de marzo del 2015 (fojas 15 al 17); **ix**) copia del recibo de luz emitido por Luz del Sur (fojas 18); **x**) copia carta N° 1292-2022-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 15 de agosto del 2022 (fojas 19 al 20); **xi**) memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Edinson Aliaga Chávez (fojas 21 al 23), y, **xii**) plano de localización y plano perimétrico suscrito por el arquitecto Edinson Aliaga Chávez (fojas 24 al 25).

4. Que, con escrito presentado el 05 de diciembre de 2022 (S.I 32855-2022), “el administrado” presento documentación complementaria, la cual se detalla a continuación: **i**) copia de la constancia de posesión de lote emitida por la Junta de Posesionarios del Parque Industrial de Quebrada Retamal Anexo 2 Manchay de la Comunidad Campesina de Llanavilla, emitida con por la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 11 de enero de 2010; **ii**) copia de la Constancia de Posesión N° 3487-2010-SGCHCU-GDU/MVMT de fecha 23 de agosto de 2010; **iii**) copia del Estado de Cuenta Corriente emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 30 de noviembre del 2017; **iv**) copias de la Declaración Jurada de Autovaluo (HR y PU) del 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo; **v**) copia de la Hoja de Liquidación de Arbitrios Municipales del 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo; **v**) copia de la Resolución de Subgerencia de Participación Vecinal Educación, Cultura, Deporte y Juventud N° 0147-2021-SGPVECDYJ-GDS/MVMT, emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo el 28 de septiembre del 2021; y, **v**) copia de la partida N° 11974303 del registro de Personas Jurídicas emitida por la Oficina Registral de Lima.

5. 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”).

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles 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”.

7. 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.

8. 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.

9. 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 la solicitud.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01509-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 26 al 33) del 23 de noviembre de 2022 complementado con el Informe Preliminar N° 00043-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2023 ; en los cuales se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 41089.
- ii) Se encuentra superpuesto en un área 154,61 m² (16,27%) aproximadamente con el Ecosistemas Frágiles, denominado “La Loma Villa María del Triunfo”, aprobado con Resolución Ministerial N° 0401-2013- MINAGRI de fecha 14 de octubre de .2013.
- iii) Recae en un ámbito de mayor extensión con el proceso judicial con legajo N° 063-2014 (Exp Judicial 00041-2014-0-3001-JR-CI-10) en estado no concluido del proceso judicial civil de Mejor Derecho de Propiedad seguido en el Primer Juzgado Mixto de Villa María de Triunfo.
- iv) “El administrado”, no presenta documentación que acreditaría la antigüedad de posesión emitidos por entidad pública con fecha cierta antes del 25.11.2010.
- v) Se ubica en zona de expansión urbana, con topografía de pendiente moderada, arenoso pedregoso, se aprecia que estuvo desocupado totalmente como lo demuestra las imágenes 2002 al 2008, en la imagen del 2008 se aprecia una modulo precaria tipo vivienda de área de 16,14 m² (1,69%) aproximadamente, ya para el 2014 hasta la actualidad se aprecia una delimitación frontal de ladrillos, lateral de bloques de piedra y en la parte del fondo colinda con ladera de cerro, como se aprecia en la imagen del StreetView.
- vi) De la lectura de la Ficha Técnica N° 1055-2015/SBN-DGPE-SDDI, que recoge información de la inspección realizada el 1 de setiembre 2015 respecto del CUS 41089, ámbito donde recae “el predio”, advirtiendo que no cuenta con servicios básicos de infraestructura urbana, además se observa instalaciones de módulos de madera con techo de calamina (42 módulos aproximadamente), sin vestigio de vivencia.
- vii) La Constancia de posesión N° 3487-2010-SGCHCU-GDU/MVMT de fecha 23 de agosto del 2010 se advierte que corresponde con lo solicitado en área y perímetro.

12. Que, respecto al **ítem ii)** es preciso señalar que el área de **154,61 m² (16,27% de “el predio”)** se encuentra en el ámbito del Ecosistema Frágil denominado “La Loma Villa María del Triunfo”, aprobado mediante Resolución Ministerial N° 401-2013-MINAGRI, en tal contexto, corresponde precisar que el artículo 68° de la Constitución Política del Perú establece que el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas; por su parte mediante Decreto Supremo N° 009-2013-MINAGRI, la Política Nacional Forestal y de Fauna Silvestre señala como objetivo general el contribuir con el desarrollo sostenible del país a través de una adecuada gestión del patrimonio forestal y de fauna silvestre de la Nación. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 99,1 del artículo 99° de la Ley N° 28611 denominada “Ley General del Ambiente”, establece que en el ejercicio de sus funciones, las autoridades públicas adoptan medidas de protección especial para los ecosistemas frágiles, tomando en cuenta sus características y recursos singulares, y su relación con condiciones climáticas especiales y con los desastres naturales, mientras que en su segundo párrafo 99.2, se determina que los ecosistemas frágiles comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relicto; motivos por los cuales, el área de 154,61 m² (16,27% de “el predio”) no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

13. Que, respecto del área restante de **795.39 m² (83,73% de “el predio”)** se encuentra inscrita a favor del Estado, corresponde que esta Subdirección evaluar si “el administrado” cumple con acreditar los requisitos establecidos en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. En ese orden de ideas el **inciso 3)** del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: **a)** el predio se encuentre

delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”). Es pertinente precisar que los antes mencionados son requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

14. Que, estando al contexto detallado en el **ítem vi)** del informe preliminar señalado décimo primer considerando de la presente resolución, se tiene que del contenido de la Ficha Técnica N° 1055-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 1 de setiembre 2015, que recoge información de la inspección realizada el 1 de setiembre 2015 respecto del predio del estado con CUS 41089 (Partida 12172773, ámbito donde recae “el predio”), advirtiéndose que no cuenta con servicios básicos de infraestructura urbana, además se observa instalaciones de módulos de madera con techo de calamina (42 módulos aproximadamente), sin vestigio de vivencia asimismo no se encuentre delimitado. En ese sentido se concluye que “el administrado” no ejerce la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010; motivo por el cual, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado” al no cumplir con los requisitos descritos en el numeral 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, por otro lado de acuerdo a lo determinado en el **ítem iii)** del décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Memorando N° 04465-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2022 solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual del proceso contenido en el legajo N° 063-2014 (Expediente judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-10), sobre mejor derecho de propiedad, siendo la demandante la Comunidad Campesina Llanavilla contra esta Superintendencia. En atención a ello, la Procuraduría Pública atiende el requerimiento mediante Memorando N° 02173-2022/SBN-PP del 01 de diciembre del 2022, señalando, entre otros, que: *“(…)el proceso de Mejor Derecho de Propiedad tiene por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad inscritos que ostentan las partes en un juicio, siendo que en el presente caso la Comunidad Campesina de Llanavilla pretende se declare el Mejor Derecho de Propiedad respecto de un terreno eriazado de 4,892,201.33 M2 ubicado en la Zona Quebrada Retamal de Villa María del Triunfo inscrito en la Partida Electrónica N° 12172773 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima contra la inscripción del Estado Peruano representado por la SBN. En ese sentido, cabe advertir que, si el órgano jurisdiccional emite una decisión amparando la pretensión del demandante, el Estado perdería la titularidad del predio”*. Cabe precisar que, de la revisión del Aplicativo Judiciales que cuenta esta Superintendencia se advierte que el proceso no se ha concluido.

16. Que, en atención a lo 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”*.

17. Que, en el caso en concreto, está demostrado en autos 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 propiedad de los justiciables, esto es la declaración de un derecho preferente sobre el otro.

18. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa por las siguientes razones: **a)** no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; y, **b)** recae gráficamente sobre un ámbito en discusión en el fuero judicial.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, si bien el diagnóstico complementario se ha determinado que la Constancia Posesión N° 3487-2010-SGCHCU-GDU/MVMT corresponde en área y perímetro con “el predio”, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, entre otro, porque no cumple con los requisitos establecidos en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” conforme lo demuestra el contenido de la Ficha Técnica N° 1055-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 1 de setiembre 2015; el citado documento no causa convicción a esta Subdirección.

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° 00015-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0023-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **RIGOBERTO MENDOZA ORELLANA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI