



RESOLUCIÓN N° 0039-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1219-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL QUEBRADA RETAMAL – MANCHAY PACHACAMAC**, representada por su presidente Gerardo Ramírez Mamani, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 144 102,12 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 (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 (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 prestando el 15 de noviembre del 2022 (S.I N° 30800-2022) la ASOCIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL QUEBRADA RETAMAL – MANCHAY PACHACAMAC, representada por su presidente Gerardo Ramírez Mamani (en adelante “la administrada”) peticiona la venta directa de “el predio”, invocando las causales 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: a) certificado de vigencia de poder emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima el 19 de octubre del 2022 (fojas 5); b) acta de constatación (fojas 33); c) cédula de notificación judicial emitida por el Juzgado Mixto de Lurín el 26 de marzo del 2007 (fojas 35); d) Resolución N° Uno emitida por el Juzgado de Paz de Huertos de Manchay el 5 de enero del 2011 (fojas 37); e) certificado de posesión N° 0100-2011-JPHM-CSJL/PJ emitida por el Juzgado de Paz de Huertos de Manchay el 10 de marzo del 2011 (fojas 38); f) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 39); g) plano perimétrico (fojas 42); h) memoria descriptiva (fojas 43); i) constancia de posesión N° 0121-2020-MDP/GDUR/SGOPUCH emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac del 13 de enero del 2020 (fojas 47); j) Resolución Gerencial N° 013-2013-MDP/GDUR emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac (fojas 48); k) Resolución Subgerencial N° 424-2021-MDP/GM/GDH/SGPV emitida por la Municipalidad distrital de Pachacamac el 6 de diciembre del 2021 (fojas 58); y, l) certificado de adjudicación y posesión a perpetuidad emitida por la Comunidad Campesina de Llanavilla el 25 de

septiembre del 2008 (fojas 61).

4. 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” 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”).

5. 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01669-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2022 (fojas 77), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Efectuada la revisión de la documentación técnica presentada se desarrolló la poligonal de “el predio”, de acuerdo a las coordenadas UTM zona 18S (DATUM PSAD56), consignadas en el plano perimétrico, resultando un área de 144 032,34 m², valor que difiere en 69,78 m² con lo solicitado

ii) 54 522,36 m² (representa el 37,85 % de “el predio”) se superpone 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 y con CUS N° 41089.

iii) 89 509,98 m² (representa el 62,15 % de “el predio”) se superpone con propiedad de la Comunidad Campesina de Llanavilla inscrito en la partida registral N° 11090794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

iv) 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.

v) De la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite (cobertura desde el 2002 al 2019), que el “predio” se ubica en zona con topografía de pendiente moderada y de quebrada, arenoso pedregoso, se aprecia que está totalmente desocupado como lo demuestra las imágenes 2002 al 2021.

10. Que, respecto al ítem iii) es preciso señalar que el área de 89 509,98 m² (representa el 62,15 % de “el predio”), ha quedado demostrado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual no puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente; motivos por el cual, dicha área no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

11. Que, por otro lado, respecto al área de 54 522,36 m² (representa el 37,85 % de “el predio”), y en relación a lo determinado en el ítem iv) del noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Memorando N° 00046-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero del 2023 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° 00064-2023/SBN-PP del 11 de enero del 2023, señalando, entre otros, que: “(...) que se encuentra en estado no concluido (etapa postularia), así mismo mediante Resolución N° 07 se revuelve rechazar la solicitud cautelar presentada por la parte demandante, además mediante Resolución N° 8 se tiene por presentada la solicitud de litisconsorte. 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”. Es preciso indicar, de la revisión del Aplicativo Judiciales que cuenta esta Superintendencia se advierte que el proceso no se ha concluido.

12. 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”.

13. 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; motivos por el cual, el área de 54 522,36 m² (representa el 37,85 % de “el predio”) a la fecha, no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

14. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declara la improcedencia de la solicitud de venta directa por las siguientes razones: a) el 62,15 % de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, b) el 37,85 % de “el predio” recae gráficamente sobre un ámbito en discusión en el fuero judicial.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 0028-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0041-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2023

3.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN PARQUE INDUSTRIAL QUEBRADA RETAMAL – MANCHAY PACHACAMAC**, representada por su presidente Gerardo Ramírez Mamani, 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 y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI