



RESOLUCIÓN N° 0164-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1115-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JAVIER ALBERTO MENDOZA BARRIENTOS** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 427,50 m², ubicado en la Junta de Posesionarios del parque Industrial de Quebrada Retamal, Zona IV- Nueva Esperanza mz. F1 lote 2, 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° 26629-2022), **JAVIER ALBERTO MENDOZA BARRIENTOS** (adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento” en la que sustenta su pedido (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de la Declaración Jurada del 25 de agosto del 2022, suscrita por “el administrado” (fojas 3); **2)** copia de la Declaración Jurada de Autovalúo del 2019 (HR-PU) emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 4-5 y 7); **3)** copia de Liquidación de Arbitrios Municipales del 2019, emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 6); **4)** copia de la Constancia de Posesión N° 797-2017-GPUCOHU/MVMT del 15 de junio del 2017, emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 8); **5)** copia de la constancia de vivencia del 17 de octubre del 2017, emitida por la Junta de Posesionarios del Parque Industrial Quebrada Retamal V.M.T. (fojas 9); **6)** copia de su documento nacional identidad (fojas 10); **7)** 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 setiembre del 2021(fojas 11-

13); **8)** copia de la partida N° 11974303 del Registro de Personas Jurídicas emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 14); **9)** copia de la partida N° 12172773 del Registro de Predios emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 15-18); **10)** 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 19-21); **11)** 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 22); **12)** copia carta N° 1292-2022-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo del 15 de agosto del 2022 (fojas 23); **13)** copia del plano de lotización visado por la Municipalidad Distrital de Villa Maria del Triunfo (fojas 24); **14)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Edinson Aliaga Chávez (fojas 25-27); y, **15)** plano de localización y plano perimétrico suscrito por el arquitecto Edinson Aliaga Chávez (fojas 28-29).

4. 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”).

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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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, 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.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01292-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 30-32) del 21 de octubre de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, con CUS N°41089.

- ii. “El administrado” no presenta documentos comprendidos antes del 25 de noviembre del 2010.
- iii. Según el plano de zonificación de la municipalidad de Villa María del Triunfo le corresponde a Zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP incompatible con el uso vivienda, según el Plano de Zonificación, Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N°1084-MMI del 11.10.2007, publicada el 18.10.2007, que aprueba el reajuste de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo, información contrastada con la página Web del Instituto Metropolitano de Planificación.
- iv. Según las imágenes satelitales del Google Earth, del periodo 16/03/2008, 28/04/2011 a la más actual del 03/11/2021 que se trata de un terreno de forma regular ubicado en zona urbana, con topografía ondulada y suelo rocoso. Asimismo, colinda con la Avenida la Unión, y de la visualización de imágenes históricas del periodo 2008, 2011 y 2021, se infiere que “el predio” se encuentra parcialmente ocupado, no mostrando signos de vivencia visualizando que se encuentra cercado por ladrillos y en su interior una pequeña edificación de madera.
- v. Para reforzar lo mencionado, de la inspección técnica realizada en el 09 de septiembre del 2015 registrado en la ficha técnica 2597-2016/SBN-DGPE-SDS, asociado al CUS 41089 se tiene que:
 - El predio del estado de mayor extensión con CUS 41089 viene siendo ocupado indebidamente en forma parcial por terceros en un área aproximadamente de 24 626.62m².
 - El área ocupada presenta topografía accidentada, con pendiente variable de 15% al 40% aproximadamente (situada en la ladera del cerro), suelo pedregoso y área de forma irregular.
 - En la inspección técnica se constató que, al interior del área ocupada, existen aproximadamente 45 módulos precarios de vivienda de madera con techo de calamina, no apreciándose vivencia en el área.
 - El área ocupada no cuenta con servicios básicos de energía eléctrica, agua y desagüe. está ocupado de forma parcial por terceros observando aproximadamente 45 módulos precarios de vivienda.
- vi. Se superpone de manera total con los procesos judiciales que obran en los legajos 063-2014 y 067-2007.

11. Que, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra inscrito 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.

12. Que, estando al contexto detallado en el **ítem v)** del informe preliminar señalado décimo primer considerando de la presente resolución, se tiene que del contenido de la Ficha Técnica N° 2597-2016/SBN-DGPE-SDDI, que recoge información de la inspección realizada el 15 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 (45 módulos aproximadamente), sin vestigio de vivencia. 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.

13. Que, por otro lado de acuerdo a lo determinado en el **ítem vi)** del décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Memorando N° 04149-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2022 solicitó a la Procuraduría Pública – PP de esta Superintendencia que informe sobre el estado actual de los procesos contenidos 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; y, legajo N° 067-2007 (Expediente Judicial N° 11817-2007-0-

1801-JR-CA-10), sobre nulidad de resolución administrativa, siendo demandante la Municipalidad Distrital de Pachacamac contra esta Superintendencia.

14. Que, en atención a ello, la Procuraduría Pública atiende el requerimiento mediante Memorando N° 01933-2022/SBN-PP del 09 de noviembre del 2022, señalando, entre otros, que el proceso contenido en el legajo N° 063-2014 se encuentra en etapa probatoria; por lo tanto, en estado no concluido, y respecto al proceso contenido en el legajo N° 067-2007 informó que su estado es concluido. Asimismo, mediante Memorando N° 04791-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2022, esta Subdirección pidió información complementaria respecto del proceso judicial concluido contenido en el legajo N° 067-2007, a fin que se sirva a remitir el archivo digital la Resolución veinte y Resolución número trece de fecha 13 de junio de 2012; requerimiento fue atendido por la PP mediante Memorando 02321-2022/SBN-PP del 22 de diciembre del 2022.

15. Que, en relación al proceso de mejor derecho de propiedad, es pertinente mencionar lo señalado por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorando N° 02173-2022/SBN-PP del 01 de diciembre del 2022 (Expediente N° 1220-2022/SBNSDDI), el mismo que indica, 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"*.

16. Que, a mayor abundamiento 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 sobre un ámbito en discusión en el fuero judicial.

19. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por "el administrado".

20. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN"; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia conforme lo establece los artículos 53° y 54° de el "ROF de la SBN".

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° 00142-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0183-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero del 2023.

SE RESUELVE:

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

SEGUNDO: COMUNICAR a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

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