

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0374-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de abril del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 1132-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DIEGO PINEDA JIHUALLANCA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 842,08 m<sup>2</sup>, ubicado en la Avenida Cerro Zorritos, Virgen de Lourdes, Nueva Esperanza, Asociación ASALL manzana A lote 3 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, 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 presentado con fecha 17 de octubre de 2022 (S.I. N° 27441-2022), **DIEGO PINEDA JIHUALLANCA** (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio” sin señalar causal prevista del Artículo 222 de “el Reglamento”, no obstante, manifiesta que se encuentra posesionando desde el 2007 en “el predio”, por lo que se canalizará el pedido por las causales de venta de posesión consolidada previstas en los incisos 3) y 4) del artículo 222° de “el Reglamento”. (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de D.N.I. de “el administrado” (fojas 3); **b)** certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad N° 2865439 emitido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX- Sede Lima del 17 de mayo de 2022 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de setiembre de 2022 suscrita por el ingeniero Charles Moisés Garavito Torres, con Registro C.I.P. N° 229560 (HABILITADO) (fojas 6); **d)** Plano de Ubicación U-01 de setiembre 2022 suscrita por el ingeniero Charles Moisés Garavito Torres, con Registro C.I.P. N° 229560 (HABILITADO) (fojas 9); y, **e)** Plano Perimétrico P-01 con coordenadas UTM en Datum WGS84 – Zona 18S de setiembre 2022 suscrita por el

ingeniero Charles Moisés Garavito Torres, con Registro C.I.P. N° 229560 (HABILITADO) (fojas 10)

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01529-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2022 (fojas 13 al 16) y el Informe Preliminar N° 01631-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2022 (fojas 17), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) 415,79 m<sup>2</sup> (que representa el 49,38% de “el predio”) inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13565259 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 98983.
- ii) 343,44 m<sup>2</sup> (que representa el 40,78% de “el predio”) inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41089.
- iii) 82,85 m<sup>2</sup> (que representa el 9,84% de “el predio”) en ámbito sin información de inscripciones registrales.
- iv) “El predio” recae parcialmente (área de 418,54 m<sup>2</sup>) dentro de un ámbito incorporado al Portafolio de Predios del Estado con el Código N° 979-2020, que cuenta con evaluación hasta el nivel de titularidad, sin recomendación de venta por subasta pública.

- v) Se superpone parcialmente, respecto al área de 343,44 m<sup>2</sup> (que representa el 40,78% de “el predio”), con el proceso judicial de Legajo N° 063- 2014 de estado no concluido y materia legal de Mejor Derecho recae en la partida N° 12172773.
- vi) El administrado no precisó causal de venta directa ni adjuntó documentación que acredite la antigüedad de posesión.
- vii) “El predio” se encuentra ubicado en la parte alta del Cerro Zorritos, en una zona en proceso de consolidación, es de topografía variable y pendiente inclinada, ubicado frente a una vía sin asfaltar, no presenta cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, en su interior se visualizan un par de edificaciones dispersas de material precario. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth periodo 2008-2021, y la información proporcionada por “el administrado”.

10. Que, respecto a lo señalado en el ítem iii), al área de 82.85 m<sup>2</sup> (que representa el 9.84% de “el predio”), ha quedado determinado que se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 76.1° de “el Reglamento”. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

11. Que, respecto al área de 343,44 m<sup>2</sup> (que representa el 40,78% de “el predio”) recae en el proceso judicial de mejor derecho de propiedad perteneciente al Expediente Judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01, se encuentra en etapa de saneamiento pendiente de resolver la solicitud de intervención litisconsorcial y corresponde a un proceso judicial seguido por la Comunidad Campesina de Llanavilla contra la SBN, sobre mejor derecho de propiedad en el Primer Juzgado Mixto de Villa María de Triunfo.

12. Que, en ese contexto y considerando lo determinado en el ítem v) del noveno considerando, esta Subdirección, mediante Memorando N° 04821-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2022 (fojas 18), solicitó a la Procuraduría Pública, 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, interpuesta por la Comunidad Campesina Llanavilla contra esta Superintendencia. En atención a ello, la Procuraduría Pública atiende el requerimiento mediante Memorando N° 02346-2022/SBN-PP el 27 de diciembre de 2022 (fojas 19), señalando, entre otros, que el proceso contenido en el citado legajo se encuentra en etapa de saneamiento pendiente de resolver la solicitud de intervención litisconsorcial; por lo tanto, en estado no concluido.

13. Que, al respecto, es pertinente mencionar que el Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política señala 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”*.

14. Que, conforme al párrafo anterior, 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; por lo que el 40.78% de “el predio” a la fecha, no puede ser objeto de disposición alguno.

15. Que, mediante escritos s/n presentados el 06 de enero de 2023 (S.I. N° 00430-2023; S.I. N° 00431-2023 y S.I. N° 00432-2023) (fojas 20 al 43) “el administrado” adjunta los siguientes documentos: i) copia simple de la denuncia emitida por la Comisaria PNP de Nueva Esperanza

de 27 de mayo de 2013 (fojas 23); **ii**) copia simple de la constancia de posesión emitido por la Asociación Agroindustria Llanavilla-ASALL de 1 de abril de 2007 (fojas 26); **iii**) copia simple del acta de inspección judicial emitido por fiscal provincial de Lima Sur de 15 de agosto de 2013 (fojas 27); **iv**) copia simple de la constancia de vivencia emitida por la Junta de Posesionarios de terrenos el 1 de noviembre de 2022 (fojas 29); y, **v**) copia simple de constancia de posesión N° 725-2014-SGPUCOPHU-GDU/MVMT emitida por la Municipalidad de Villa María de Triunfo el 14 de octubre de 2014 (fojas 30).

**16.** Ahora bien, de la calificación formal de los documentos con los cuales “el administrado” pretende acreditar su posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte lo siguiente:

- a)** La copia simple de denuncia emitida por la Comisaria PNP de Nueva Esperanza de 27 de mayo de 2013 y copia simple de acta de inspección judicial emitida por fiscal provincial de Lima Sur de 15 de agosto de 2013; copia simple de constancia de posesión N° 725-2014-SGPUCOPHU- GDU/ MVMT emitido por la Municipalidad de Villa María de Triunfo el 14 de octubre de 2014 fueron emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, en tal sentido no acreditan formalmente la posesión en “el predio”.
- b)** La copia simple de constancia de posesión emitida por la Asociación Agroindustria Llanavilla-ASALL de 1 de abril de 2007; copia simple de constancia de vivencia emitida por la Junta de Posesionarios de terrenos el 1 de noviembre de 2022, es de señalar que dichos documentos no son idóneos para acreditar la posesión, toda vez que no han sido emitidos por una entidad pública, por lo tanto, no cumplirían con los requisitos establecidos en “la Directiva N° 00002-2022/SBN”.

**17.** Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 01089-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 44), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente:

- i)** Reformular su pedido de venta, solicitando únicamente el área de 415,79 m<sup>2</sup> (que representa el 49,38% de “el predio”).
- ii)** Adjuntar la documentación que sustente el cumplimiento de la causal, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”, que enumera taxativamente que documentos debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa (en el presente caso causal 3 y 4), y numeral 6.2 de la “Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” (en lo que corresponda).
- iii)** Adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia, a fin de acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades.
- iv)** Adjuntar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del referido T.U.O.

**18.** Que, “el Oficio” fue enviado al domicilio indicado en el tercer considerando, sin embargo, fue devuelto el 22 de marzo de 2023 mediante Acta de Primera visita señalando que falta indicar paradero y comité (fojas 46).

**19.** Que, en el caso concreto, es preciso indicar que “el administrado” toma conocimiento de “el Oficio”, conforme se acredita con el escrito s/n presentado el 20 de marzo del 2023 (S.I.

Nº 06823-2023), (fojas 47), mediante el cual pretende subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección mediante el precitado documento; por tanto se tiene por bien notificado en virtud del artículo 27.2 3 de Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444, aprobado por Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley Nº 27444").

20. Que, respecto de la evaluación de los documentos presentados en el considerando que antecede, mediante el cual "el administrado" pretende subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio", se concluye lo siguiente:

**a) Respecto a la primera observación:**

"El administrado", reformula su pedido de venta, solicitando únicamente el área de 415,79 m<sup>2</sup> (que representa el 49,38% de "el predio"), por lo que cumple con subsanar la primera observación advertida.

**b) Respecto a la segunda observación:**

"El administrado", no ha adjuntado documentación que sustente el cumplimiento de la causal 3) o 4) del artículo 222 de "el Reglamento", de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de "el Reglamento", por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

**c) Respecto a la tercera observación:**

"El administrado", no ha presentado documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulado por normas de competencia de otras entidades, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de "el Reglamento".

Al respecto, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal en el Expediente Nº 233-2021/SBNSDDI, emitió la Resolución Nº 130-2022/SBN-DGPE del 28 de octubre de 2022 que indica en su vigésimo considerando, respecto al requisito detallado en párrafo anterior, que:

*"De las normas acotadas, se debería interpretar que dicha exigencia recae sobre aquellos casos en donde, a pesar de la búsqueda efectuada por la unidad instructora, en este caso "la SDDI", no hubiera podido determinar la titularidad; régimen legal y naturaleza del predio, mediante la información que dispone o pudiera obtener la Entidad; supuestos que permitirían solicitar esa información al administrado. Por tanto, si la Entidad pudiera conocer dichos elementos mediante información que administra u obtuviera en el marco de sus funciones, no correspondería exigirlos a los administrados."*

En ese contexto, considerando que en el presente caso se ha determinado que el 49,38% de "el predio" es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; se prescindirá de dicha observación.

**d) Respecto a la cuarta observación:**

"El administrado", ha adjuntado declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de "el Reglamento", por lo que ha cumplido con subsanar la cuarta observación advertida.

21. Que, de lo señalado en anterior considerando, ha quedado determinado que "el administrado" no ha cumplido con subsanar la integridad de las observaciones formuladas en "el Oficio", razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

22. Que, de otro lado, respecto a lo señalado en decimo considerando, corresponde comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 42° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 353-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 414-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DIEGO PINEDA JIHUALLANCA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 18.1.1.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**