

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1566-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **401-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE "LOS CLAVELES"** representada por su presidente Segundo Eugenio Merlo Chicchon, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 847.50 m², ubicado en el Pueblo Joven Cruz de Motupe, Mz. I, lote 7, Etapa Primera, Grupo 3, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida registral N° P02017223 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, en adelante "el predio"; y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50º y 51º 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 diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 13 de mayo del 2024 (S.I. N° 12841-2024) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE "LOS CLAVELES"** representado por su presidente Segundo Eugenio Merlo Chicchon (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 3) del artículo 222º de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de los documentos nacionales de identidad de la directiva (fojas 10 al 17); **b)** copia del acta de asamblea de 26 de julio de 2009 (fojas 18 al 59); **c)** contrato de operaciones y servicios bancarios (fojas 60 al 81); **d)** constancias de posesión emitidos el 28 de diciembre de 2009 (fojas 82 al 93); **e)** informe N° 500-2011-AAP-SGCOYS-GDE/MDSJL de

15 de noviembre de 2011 (fojas 94); **f)** copia de partida registral N° P02017223 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima (fojas 96; 303 al); **g)** copia de denuncias emitidos por la PNP de 12 de abril de 2024 (fojas 106 al 121); **h)** solicitud de inspección ocular (fojas 122); **i)** partida registral N° 12729506 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 131 al 138); **j)** ficha RUC (fojas 139); **k)** padrón de socios (fojas 144 al 159); **l)** contrato de suministro eléctrico (fojas 162); **m)** recibos (fojas 173 al 181; 231 al 247); **n)** acta de nacimiento (fojas 182); **o)** título de afectación registrado (fojas 185); **p)** solicitud N° 11302 (fojas 193 al 204); **q)** solicitud N° 21683-2020 (fojas 205 al 224); **r)** resolución N° 812-2021-SGPUC-GDU/MDSJL de 19 de octubre de 2021 (fojas 248); **s)** constancia de posesión N° 005-2021-SGPUC-GDU/MDSJL de 19 de octubre de 2021 (fojas 250); **t)** resolución subgerencia N° 688-2023-SGPV-GDS/MDSJL de 22 de noviembre de 2023 (fojas 252); **u)** certificado de parámetros urbanísticos N° 184-2024-SGOPHU-DGU/MDSJL de 08 de abril de 2024 (fojas 258); **v)** planos (fojas 262 al 264); **w)** memoria descriptiva (fojas 265); **x)** resolución n° 500-2019/SBN-DGPE-SDDI de 6 de junio de 2019 (fojas 267); **y)** informe preliminar N° 535-2019/SBN-DGP-EESDDI de 13 de mayo de 2019 (fojas 271); **z)** certificados urbanísticos N° (fojas 301); **aa)** declaración jurada del impuesto predial 2021 (fojas 310 al 324); **ab)** citación (fojas 327); **ac)** acta de asamblea general del 24 de marzo del 2024 (fojas 328 al 332).

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 complemente 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 “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N°822-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2024, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i. Se superpone con propiedad a nombre del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la partida registral N° P02017223 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 56938, destinado al Uso de Local Comunal por lo que constituye un equipamiento urbano, que actualmente se encuentra bajo administración del Estado.

- ii. Adicionalmente, en el geocatastro se encontró superposición total con la partida 42963704 (CUS 144181 - Provisional), denominado “Unidad del 23 al 37, más la Zona de Parques, Zona 14, P-82 y P-84”, inscrita a favor del Estado, según la información obrante en el aplicativo SINABIP, asimismo, en dicho aplicativo se indica que el polígono ha sido descargado de Visor Sunarp, y aparentemente correspondería a la matriz, información mediante la cual no ha sido posible descartar técnicamente duplicidad registral.
- iii. “El predio” por la calle 14 y la Av. Circunvalación, tiene alumbrado público y acometidas al interior de fecha 01.02.2015, de parte de la empresa Luz del Sur.
- iv. Se superpone con predio incorporado en el portafolio con código de acto 56938-00003, sin acto recomendado.
- v. Se detecta superposición total con el legajo judicial 360-2017, sobre Mejor Derecho de Propiedad, demandante: Comunidad Campesina de Jicamarca, demandado SBN, de estado No Concluido. En el aplicativo se indica: “El accionante interpone demanda de mejor derecho de propiedad del predio constituido por el terreno rustico ubicado entre los distritos de San Antonio, Santa Eulalia, San Juan de Lurigancho, Independencia, Comas y Carabayllo entre las provincias de Lima Huarochiri y Canta, que cuenta con un área total de 100,041.81 has inscrito en el tomo 10-h asiento 1-2 , a la Comunidad le asiste el mejor derecho de propiedad del predio denominado unidad 23 al 37 más zonas de parque.” Cabe precisar que dicha denominación y el polígono del legajo, coinciden con la indicada para el CUS 144181.
- vi. El administrado manifiesta ejercer posesión consolidada sobre “el predio” desde antes del 25 de noviembre del 2010 para fines habitacionales. De la revisión de los documentos presentados para acreditar la posesión, no se ha encontrado alguno que haya sido emitido por una entidad pública que corresponda a antes del 25 de noviembre de 2010.
- vii. De las imágenes referenciales de Google Earth, se tiene que de la imagen satelital del 24.09.2010, se observa escasa ocupación de “el predio”, en la imagen del 04.11.2012 se aprecia ocupación parcial y en la imagen del 05.03.2024 se observa ocupación total del predio. De las imágenes del Street View del año 2013 se aprecian las viviendas de un piso construidas con materiales como madera, triplay, con techo de calamina.
- viii. “El predio” tiene como zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), según el Plano de zonificación de Lima Metropolitana San Juan de Lurigancho, Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por ordenanza N° 1081-MML del 04-10-07, publicada el 07-10-07.

10. Que, al respecto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia nacional de Bienes Estatales; asimismo que es equipamiento urbano destinado a local comunal y por tanto dominio público de origen. Sin embargo de acuerdo a lo señalado en el acápite v) del Informe Preliminar descrito en párrafo anterior, recae sobre este un proceso judicial; por lo que, mediante Memorándum N° 02098-2024/SBN-DGPE-SDDI de 2 de agosto de 2024, esta Subdirección solicita información a la Procuraduría Pública sobre los procesos judiciales que se encuentran en el Legajo N° 360-2017, con la finalidad que nos adjunte información sobre su estado y si existen otros procesos judiciales en trámite que afecten a “el predio”; siendo que mediante Memorándum N° 01581-2024/SBN-PP de 07 de agosto del 2024; la Procuraduría Pública nos informa lo siguiente:

2	LEGAJO	360-2017
	EXPEDIENTE	14133-2017
	MATERIA	MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD
	PRETENSIÓN	EL ACCIONANTE INTERPONE DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD DEL PREDIO CONSTITUIDO POR EL TERRENO RÚSTICO UBICADO ENTRE LOS DISTRITOS DE SAN ANTONIO, SANTA EULALIA, SAN JUAN DE LURIGANCHO, INDEPENDENCIA COMAS Y CARABAYLLO ENTRE LAS PROVINCIAS DE LIMA HUAROCHIRÍ Y CANTA QUE CUENTA CON UN ÁREA TOTAL DE 100,041.81 HAS INSCRITO EN EL TOMO 10-H ASIENTO 1-2, A LA COMUNIDAD LE ASISTE EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD DEL PREDIO DENOMINADO UNIDAD 23 AL 37 MAS ZONAS DE PARQUE.
	JUZGADO	36° JUZGADO CIVIL – LIMA
	DEMANDANTE	LA COMUNIDAD CAMPESINA DE JICAMARCA
	DEMANDADO	SBN
	ESTADO	ETAPA POSTULATORIA: PARA SANEAMIENTO PROCESAL.
	CAUTELAR	NO EXISTE MEDIDA CAUTELAR

11. Que, en ese contexto, 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”.

12. Que, por su parte 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”.

13. Que, conforme a la normativa glosada en los considerandos precedentes de la presente resolución, 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.

14. Que, según el numeral 5.12) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” señala que: “**a**) La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales y/o administrativos que afecten a los predios estatales. En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos: (...) En el procedimiento de compraventa directa surja una cuestión contenciosa, que requiera necesariamente de un pronunciamiento previo del Poder Judicial, en cuyo caso se suspende el procedimiento a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio, de conformidad con el artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por el Decreto Supremo N° 017-93-JUS.”

15. 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, en relación al ámbito de la “Comunidad Campesina de Jicamarca”, sobre el cual se advirtió superposición gráfica de “el predio”; razón por la cual corresponde a esta Subdirección suspender la tramitación del presente procedimiento administrativo hasta que concluya el referido proceso judicial, más aún cuando la decisión que ponga fin a dicho procedimiento constituirá una resolución con calidad de cosa juzgada, de conformidad con la normativa citada en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución.

16. Que, en atención a lo expuesto, y teniendo en cuenta las normas glosadas en la presente resolución y la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, corresponde a esta Subdirección suspender la tramitación del procedimiento administrativo hasta que concluya el proceso judicial; debiéndose además elevar en consulta esta resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 75.2° del artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 “Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

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° 008-2021-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 783-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1622-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PAMPA CANTO GRANDE LOS CLAVELES** representado por su presidente Segundo Eugenio Merlo Chicchon; por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- ELEVAR en consulta la presente resolución a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, de conformidad con lo expuesto en el décimo sexto considerando de la presente Resolución.

TERCERO.- 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° 18.1.1.21

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI