

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0300-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° **220-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **WILMER ISAIAS ILAVE HUAMANI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 647,79 m² ubicado en la Mz. A, Lote 4 -Zona IV, Nueva Esperanza, Pueblo Joven Virgen de Lourdes, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito prestando el 31 de enero del 2024 (S.I N° 02558-2024) **WILMER ISAIAS ILAVE HUAMANI** (en adelante “el administrado”) peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 7 al 8). Para tal efecto, adjunta los documentos que a continuación se detalla: **a)** copia del documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 2); **b)** copia de la Constancia de Posesión Especial N° 0832-2017-GPUCOPHU-GDU/MVMT (fojas 3); **c)** copia de recibo de Luz del Sur, de fecha de emisión 27 de octubre de 2023 (fojas 4); **d)** copia de la declaración jurada de autovaluo del año 2023 – PU, HR (fojas 5 al 6); **e)** copia de la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales y contratar con el Estado (foja 9); **f)** memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil, Juan Pérez Reinoso (fojas 10 al 12); **g)** copia de DPBT.15.1385589 emitido por Luz del Sur (fojas 16 al 18); **h)** copia de partida registral N° 11974303 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 19); **i)** copia de carta N° 1292-2022-SGPUCOPHU-GDU/MVMT del 15 de agosto de 2022 (fojas 20); **j)** copia de certificado literal de la partida registral N° 11974303 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 21 al 30); **k)** copia de la Resolución de Sub Gerencia de Participación Vecinal Educación, Cultura, Deporte y Juventud N° 0147-2021-SGPVECDYJ-GDS/MVMT del 29 de setiembre de 2021 (fojas 31 al 33); **l)** copia de certificado de jurisdicción N° 003-2021-SGPUCOPHR-GDU/MVMT del 17 de agosto de 2021 (fojas 34); **m)** copia de partida registral N° 12172773 del

Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 35 al 38); **n**) copia de certificado de jurisdicción N° 006-2016-SGPUCOPHU-GDU/MVMT del 24 de agosto de 2016 (fojas 39).

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 “el Administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00448-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo del 2024 (fojas x al x), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros que:

- i) Del Plano Perimétrico PP-01 con coordenadas UTM en el DATUM WGS84- Zona 18S presentado por “el administrado”, se realizó la reconstrucción de la poligonal de “el predio” advirtiéndose que cuenta con un área de 647,79 m²; sin embargo, al contrastarlo con las imágenes de satelitales se visualiza desplazada respecto de la realidad física. Por lo que se procedió a georreferenciar el Plano Ubicación – Localización PU-01, lo que permitió su ubicación referencial. Es preciso indicar que la evaluación técnica se realizará con la poligonal reubicada.
- ii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios – SBN, se advierte lo siguiente:
 - 87,99 m² (13.58%) recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 41089.
 - 559,80 m² (86.42%) recae sobre un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina Llanavilla en la Ficha N° 222H que continúa en la partida registral N° 11090794 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.
- iii) Por lo expuesto, se observa que área de libre disponibilidad, comprende un área de 87,99 m² (13.58%) de propiedad del Estado inscrita en la partida registral N°12172773.
- iv) 559,80 m² (86.42%) se encuentra con ámbito de la unidad catastral 016588, según el Geo Portal SICAR del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI).
- v) Se encuentra inmerso en ámbitos procesos judiciales según la plataforma del GEOCATASTRO – SBN, conforme se detalla a continuación:

Ítem	N° Legajo	Expediente Judicial	Tipo de proceso/ Materia legal	Demandante	Demandado	Estado Proceso	Superposición
1	067-2007	2007-11817	Contencioso administrativo / impugnación de Res. administrativa	Municipalidad distrital de Pachacamac	SBN	concluido	87,99 m ² (13.58%)
2	063-2014	00041-2014	Civil / Mejor Derecho de Propiedad	Comunidad campesina de Llanavilla	SBN	No concluido	87,99 m ² (13.58%)

- vi)** Respecto a la presentación del documento que acredita la causal invocada y la antigüedad de la posesión de “el predio”, se advierte que “el administrado” ha presentado, entre otros, documentación de fecha posterior al 25 de noviembre de 20210.
- vii)** De la visualización de las imágenes satelitales Google Earth, en el periodo 03-2008 al 03.2013, se visualiza una construcción; en el periodo de 01.2015 al 10.2017, se advierte un módulo de vivienda techada y la aparición por el lindero sur de un muro que delimita la vía; el resto del área se encuentra sin delimitación física y desocupado sin el desarrollo de actividad alguna. Situación física que no ha variado hasta las imágenes más recientes de fecha 04/2023. No se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.
- viii)** Recae en zonificación de Residencial de Densidad Media 1 – RDM 1, según la consulta al Plano de Zonificación del distrito de Villa María del Triunfo – Ordenanza N° 620-MML de febrero 2023, aprobado mediante Ordenanza N° 1084-MML del 11.10.07 publicada el 18.10.07.

10. Que, en virtud de lo expuesto, en relación al área 559,80 m² (que representa el 86.42% de “el predio”) se ha determinado que no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia sino a favor de la Comunidad Campesina Llanavilla; motivo por el cual esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar actos de disposición alguno sobre estas, en atención a lo dispuesto en el inciso 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”¹.

11. Que, asimismo, en cuanto al área disponible de 87,99 m² (que representa el 13.58% de “el predio”) y en atención a lo señalado en el ítem **v)** del noveno considerando, se ha tomado conocimiento que, mediante Memorándum N° 00675-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo del 2024, se solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, entre otros, sobre el estado actual del proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad, siendo que mediante Memorándum N° 00496-2024/SBN-PP del 14 de marzo del 2024, la Procuraduría informó, que se encuentra en etapa probatoria y que mediante resolución 15 se concedió recurso de apelación sin efecto suspensivo y sin calidad diferida contra Resolución 14, la cual realizó la fijación de puntos controvertidos y la admisión de medio probatorios. En ese sentido, en atención a lo dispuesto en el numeral 6.2 del artículo 6°² del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el T.U.O. de la Ley N° 27444”), se procedió a motivar la presente resolución con la información que obra en el Expediente N° 1284-2022/SBNSDDI, la cual se incorporó mediante la Constancia N° 00021-2024-SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2024.

12. Que, en ese contexto, corresponde a esta Superintendencia determinar si el pronunciamiento que emita el Poder Judicial en el aludido proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad, Expediente N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 (Seguido en el Juzgado Especializado Civil VMT), a través de la cual Comunidad Campesina de Llanavilla demanda a esta Superintendencia, un proceso de Mejor Derecho de Propiedad, respecto del terreno eriazado de 4,892,201.33 m², inscrito en la partida registral N° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina

¹ **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

² **Artículo 6.- Motivación del acto administrativo**

(..)

6.2. Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo.

Registral de Lima, la cual fue inscrita a favor del Estado en merito a de la Resolución N° 160-2006/SBN-GO-JAR, 001-2007/SBN-GO-JAR y 013- 2007/SBN-GO, señalando que le corresponde el derecho de propiedad al tratarse de una comunidad campesina, sobre el cual se advirtió superposición gracia de “el predio”; resulta necesario para resolver el presente procedimiento.

13. Que, es pertinente mencionar que el 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*”.

14. 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. Si la conducta de la autoridad administrativa provoca conflicto, éste se resuelve aplicando las reglas procesales de determinación de competencia, en cada caso.

15. Que, por otro lado, el ítem 3, del literal a) del artículo 5.12 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, señala que: “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 mediante Decreto Supremo N° 017-93-JUS”.

16. Que, conforme a la normativa glosada, 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.

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, en relación al 87,99 m² (que representa el 13.58% de “el predio”), sobre el cual se advirtió superposición gráfica; 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 tercero, décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente resolución.

18. 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 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° 0198-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0310-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** solicitado por **WILMER ISAIAS ILAVE HUAMANI**; 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 octavo considerando de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.21

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI