

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1202-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **476-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JUAN PABLO CHIPANA SALAZAR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 500,01 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 (en adelante “la 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 y su Reglamento aprobado por 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 12 de junio de 2024 (S.I. N° 16141-2024), el Sr. **JUAN PABLO CHIPANA SALAZAR** (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, “el Administrado” adjuntó la siguiente documentación: **a)** Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales y contratar con el Estado de fecha 25.08.2022; **b)** Formato de arbitrios municipales del año 2022 (HLA, HR-HLP); **c)** Copia de Documento Nacional de Identidad (DNI); **d)** Constancia de Vivienda otorgada por la Junta de Posesionarios del Parque Industrial Quebrada Retamal V.M.T de fecha 14.02.2022; **e)** Constancia de Posesión N° 799-2017-GPUCOPHU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo de fecha 15.06.2017; **f)** Resolución de Subgerencia de Participación Vecinal Educación, Cultura, Deporte y Juventud N° 0147-2021-SGPVEDYJ-GDS/MVMT de fecha 28.09.2021; **g)** Partida Registral N° 12172773 del Registro de Predios de Lima; **h)** Carta de Luz del Sur (factibilidad de suministro eléctrico) de fecha 02.03.2015; **i)** Certificado de Jurisdicción N° 003-2021-SGPUCOPHU-GDU/MVMT de fecha 17.08.2021; **j)** Carta N° 1292-2022- SGPUCOPHU-GDU/MVMT de fecha 15.08.2022 que adjunta el plano visado de la Junta de Posesionarios del Parque Industrial de Quebrada Retamal – Anexo 2, Manchay de fecha noviembre 2009; **k)** Documentación técnica con coordenadas UTM en DATUM WGS84- Zona 18S suscrita por el Arq. Edison Aliaga Chávez con registro C.A.P N° 24999 (Memoria descriptiva de fecha octubre 2022, Plano Ubicación – Localización PU-01 de fecha 03.10.2022 y Plano Perimétrico PP-01 de fecha 03.10.2022; **l)** Contrato Privado de Transferencia de

Posesión de Inmueble de fecha 02.11.2018; **m)** Contrato Privado de Transferencia de Posesión de Inmueble de fecha 05.10.2018; **n)** Declaración Jurada de autovaluo del año 2019 (HLP HR- PU); **o)** Constancia de Posesión N° 3974-2010-SGCHCU-GDU/MVMT emitido por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo de fecha 23.08.2010; **ñ)** Certificado Literal N° 11974303 del Registro de Personas Jurídicas; **o)** Resolución de Directiva Ejecutiva D000088-2023-MIDAGRI-SERFOR-DE de fecha 28.03.2023; y **p)** Informe Técnico N° D000018-2022-MIDAGRI-SERFOR-DGIOFFS-DIV de fecha 22.02.2022.

3. Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/SBN”).

4. 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”.

5. 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.

6. 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.

7. 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00990-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024, en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. De la reconstrucción del polígono conforme a los datos técnicos de las coordenadas en datum WGS84 Zona 18S que obra en la documentación técnica presentada por “el Administrado” se obtuvo un área gráfica de 500,01 m², valor que corresponde con el área materia de solicitud. No obstante, contrastado con las imágenes de satelitales la poligonal de la referida área se visualiza desplazada, respecto de la realidad física, por lo que se procede a ubicarlo referencialmente de acuerdo al Plano Ubicación – Localización PU-01 remitido, permitiendo su ubicación referencial. Es preciso indicar que la evaluación técnica se realizará con la poligonal reubicada.
- ii. Forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado¹ en la partida registral N° 12172773 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 41089.

¹ En mérito a la Resolución N° 160-2006/SBN-GO-JAR del 29 de noviembre de 2006, modificada por Resolución N° 123-2007/SBN-GO-JAR del 31 de julio de 2007.

- iii. De la consulta al Geoportal de SERFOR, se ha verificado que “el predio” no se superpone con Ecosistemas Frágiles. Adicionalmente, se informa que mediante Resolución de Dirección Ejecutiva n° D000088-2023-MIDAGRI-SERFOR-DE de fecha 28.03.2023, se aprobó la exclusión de la Lista Sectorial de Ecosistemas Frágiles de los ecosistemas Loma de Villa María del Triunfo y Loma de Amancaes.
- iv. Recae en ámbito del proceso judicial con número de Legajo: 063-2014 (No Concluido), cuya materia legal es mejor derecho de propiedad, interpuesta por Comunidad Campesina de Llanavilla en contra de la SBN.
- v. Se ubica en las faldas de un cerro, es de topografía variable y de pendiente inclinada. En la imagen del 16.03.2008, se visualiza que no se encontraría delimitado, en su interior se advierte un módulo posiblemente para vivienda de 5,00 m² (1.0%) aproximadamente, dicha condición se mantiene hasta el año 2014, posteriormente la ocupación se ha incrementado en 25,00 m² (5.0%) aproximadamente, en los siguientes años la ocupación se habría consolidado de acuerdo con el entorno urbano, según lo visualizado en la imagen más actual del 16.02.2024 (100%). No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.
- vi. Recae sobre Zonificación Residencial Media 1 (RDM-1), conforme al Plano de Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de Villa María del Triunfo, aprobado mediante Ordenanza n° 620-MML de febrero 2023 y actualizado con Ordenanza N° 1084-MML del 11.10.07 publicada el 18.10.07 y de la consultado en el Visor de Clasificación de Suelo y Zonificación Urbana de Lima Metropolitana del Instituto Metropolitano de Planificación.

9. Que, en relación a lo advertido en el ítem iii) del Informe Preliminar citado en el considerando precedente, debemos indicar que esta Subdirección mediante Memorándum N° 02089-2023/SBN-DGPE-SDDI de 26 de mayo de 2023 (Expediente 381-2023/SBNSDDI), solicitó información a la Procuraduría Pública, entre otros, sobre el proceso judicial con Legajo N° 063-2014, con la finalidad que remita información sobre el estado de los procesos judiciales en trámite que afecten a “el predio”.

10. Que, mediante Memorándum N° 01172-2023/SBN-PP de 31 de mayo del 2023; la Procuraduría Pública, informó lo siguiente:

LEGAJO	063-2014
EXPEDIENTE	00041-2014-0-3001-JR-CI-01
MATERIA	MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD
PRETENSION	SE DEMANDA MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD RESPECTO DEL TERRENO ERIAZO 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, LA CUAL FUE INSCRITA A FAVOR DEL ESTADO EN MERITO A LAS RES N° 160-2006/SBN-GO-JAR, 001-2007/SBN-GO-JAR Y 013-2007/SBN-GO, SEÑALA QUE LE CORRESPONDE EL DERECHO DE PROPIEDAD AL TRATARSE DE UNA COMUNIDAD CAMPESINA.
JUZGADO	JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE VMT – LIMA SUR
DEMANDANTE	COMUNIDAD CAMPESINA DE LLANAVILLA
DEMANDADO	SBN
ESTADO	ETAPA PROBATORIA. Se encuentra pendiente resolver pedidos de intervención litisconsorcial.

11. Que, adicionalmente se procedió a efectuar la consulta al aplicativo Consulta de Expedientes Judiciales del Poder Judicial del Perú, respecto del expediente judicial N° 00041-2014-0-3001-JR-CI-01 advirtiéndose que se encuentra con el estado que se detalla a continuación: **En trámite (pendiente)**.

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 la 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 Registral de Lima, la cual fue inscrita a favor del Estado en mérito a de las 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 gráfica de “el predio”; resulta necesario para resolver el presente procedimiento.

13. Que, asimismo respecto al proceso judicial de mejor derecho de propiedad, resulta necesario precisar que la Procuraduría Pública de esta Superintendencia mediante Memorando N° 02173-2022/SBNPP del 01 de diciembre del 2022 (Expediente N° 1220-2022/SBNSDDI²), 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”.

14. 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”.

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 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.

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 a “el predio” ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, y 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 tercero, décimo cuarto y décimo quinto considerando.

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

² Referido al Expediente N° 1220-2022/SBNSDDI, en el cual se tramita la solicitud de venta directa realizada por Rigoberto Mendoza Orellana respecto de un predio de 950,00 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, en el cual se advierte superposición con el proceso judicial con Legajo N° 063-2014 sobre mejor derecho de propiedad.

numeral 75.2° del artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, 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° 00626-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1237-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- SUSPENDER la tramitación del procedimiento de **VENTA DIRECTA** presentada por **JUAN PABLO CHIPANA SALAZAR** 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.

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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 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