



## RESOLUCIÓN N° 489-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo de 2019

### VISTO:

El Expediente N° 923-2017/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **PATRICIA MILAGROS PINEDA JARA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 116,18 m<sup>2</sup>, ubicado en el Asentamiento Humano 9 de Octubre, Mz F, lote 3, del distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí y departamento de Lima, en adelante "el predio".

### CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 8 de noviembre de 2017 (S.I. N° 39116-2017), (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, presenta –entre otros– los siguientes documentos: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia simple del certificado de Zonificación en zona de Expansión Urbana emitido por la Municipalidad de Ricardo Palma el 13 de enero de 2015, (fojas 4); **3)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 0033-2015 emitida por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma el 23 de febrero de 2015 (fojas 5); **4)** copia simple de la Constancia de Posesión expedida por la Dirección General de Gobierno del Interior, Gobernación Ricardo Palma, Huarochirí el 28 de noviembre de 2007 (fojas 6); **5)** copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima – Zona





Registral N° IX – Sede Lima el 28 de noviembre de 2014 (fojas 7); **6)** copia simple de la constancia de posesión N° 532-2010 MDRP-SGOPP expedida por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma el 18 de agosto de 2010 (fojas 8); **7)** copia simple de certificado de jurisdicción N° 009-2015 MDRP-SGDU emitida por Municipalidad Distrital de Ricardo Palma el 11 de febrero del 2015 (fojas 9); **8)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 0070-2015 emitida por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma el 11 de febrero de 2015 (fojas 10); **9)** copia simple de memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Ernesto G. Villa Arriola en noviembre del 2014 (fojas 12); **10)** plano perimétrico respecto de “el predio” emitido por el arquitecto Ernesto G. Villa Arriola en noviembre de 2014 (fojas 12); **11)** copia simple del Acta de Acuerdo de Límites Territoriales de la Provincia de Lima con la Provincia de Huarochirí del 29 de abril de 2016 (fojas 13); **12)** copia simple de la Resolución N° 641-2017/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el 11 de octubre de 2017 (fojas 17); y, **13)** plano perimétrico respecto de “el predio” emitido por el arquitecto Ernesto G. Villa Arriola en noviembre de 2014 (fojas 23).



**4.** Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, compra venta directa, encontrándose las causales de compraventa directa previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).



**5.** Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.



**6.** Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que, dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, 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 6.3) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

**7.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**8.** Que, en el caso en concreto, si bien “la administrada” solicita un área de 116,00 m<sup>2</sup>, de la documentación técnica se ha determinado que el área submateria tiene una extensión de 116,18 m<sup>2</sup>. En ese sentido, esta Subdirección ha emitido el Informe Preliminar N° 1331-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2018 (foja 24) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra superpuesto con un predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11420222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado, signado con CUS 37284; **ii)** se advierte discrepancia entre el certificado de jurisdicción expedido por





## **RESOLUCIÓN N° 489-2019/SBN-DGPE-SDDI**

la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma (fojas 9), según el cual “el predio” se encuentra ubicado en la jurisdicción de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí y departamento de Lima (fojas 4) y la Base única SBN que ubica “el predio” en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; **iii**) se advierte además discrepancia en la zonificación, en la medida que según el certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma (fojas 4) la zonificación de “el predio” es RDM (Residencial de Densidad Media) (fojas 7), mientras que el plano de zonificación correspondiente, entre otros, al distrito de Lurigancho (aprobado por Ordenanza N° 1099-MML del 30.11.2007), “el predio” se encuentra en Zona de Recreación Pública (ZRP); y, **iv**) la ficha técnica N° 2434-2017/SBN-DGPE-SDS describe con fecha 30 de octubre de 2017 (fojas 36), que “el predio” se encontraba ocupado totalmente, predominando el uso de vivienda.

**9.** Que, la venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se da cuando el solicitante cuente *“con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente (...)”* (el subrayado es nuestro).

**10.** Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando precedente, la causal de venta directa contempla cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

**11.** Que, es pertinente mencionar que la Secretaría de Demarcación, Organización Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros (en adelante “la Secretaría”) mediante el Oficio N.º D373-2018-PCM/SDOT presentado el 20 de noviembre de 2018 (S.I. N.º 42115-2018) a fojas 33, ha señalado en atención a la consulta formulada en el Expediente N.º 916-2017/SBNSDDI<sup>1</sup>, entre otros, que se viene desarrollando el tratamiento de límite territorial entre las provincias de Lima y Huarochirí encontrándose pendiente de aprobación el Informe N.º 0001-2018-PCM/SSATD del 30 de enero de 2018; sin embargo, no precisa que se haya aprobado los límites territoriales entre ambas provincias, de conformidad con lo señalado el inciso 7) del artículo 102° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup>. Por lo tanto, al estar vinculada la información proporcionada con el presente procedimiento administrativo, se procede a incorporar el citado oficio al presente expediente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.2) del artículo 6° del “T.U.O. de la Ley N.º 27444”.

<sup>1</sup> Emitido en atención a los Oficios Nros. 2965-2018 y 1567-2018/SBN-DGPE-SDDI en el procedimiento de venta directa seguido por Esther Jara Ponce.

<sup>2</sup> Artículo 102°. - Son atribuciones del Congreso:

(...)

7. Aprobar la demarcación territorial que proponga el Poder Ejecutivo.





12. Que, de la documentación remitida por “la Secretaría”, se evidencia que existe un conflicto de delimitación territorial que involucra a la provincia de Lima y de Huarochirí, en donde se ubican los distritos de Lurigancho y Ricardo Palma, respectivamente; asimismo, de acuerdo a los planos de zonificación de la Municipalidad Provincial de Huarochirí y la Municipalidad Metropolitana de Lima, existe discrepancia en la zonificación de “el predio”, dado que, en la provincia de Huarochirí “el predio” esta zonificado como RDM (Residencial de Densidad Media) y en la Metropolitana de Lima como ZRP(Zona de Recreación Pública).

13. Que, en virtud de lo antes expuesto se concluye que el proceso de demarcación territorial entre las provincias de Lima y Huarochirí, a la fecha no ha sido aprobado por el Congreso de la República –de conformidad con el artículo 10° de “Ley 27795”<sup>3</sup> y el artículo 102° de la Constitución Política del Perú; no siendo posible determinar si el destino que le viene dando “la administrada” (vivienda) a “el predio” es compatible con la zonificación establecida por la autoridad local competente; debiendo en tal sentido, declararse improcedente lo solicitado, disponiéndose su archivo definitivo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° 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 por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 602- 2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 510-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **PATRICIA MILAGROS PINEDO JARA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**  
P.O.I 20.1.1.8.



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

3

"Artículo 10.- Desarrollo de las acciones de demarcación territorial en el nivel provincial  
El desarrollo de las acciones de demarcación territorial en el nivel provincial se inicia en el respectivo gobierno regional con la elaboración y aprobación de los estudios de diagnóstico y zonificación (EDZ) mediante acuerdo de consejo regional, previo informe favorable de la SDOT-PCM. Los EDZ y los acuerdos de consejo regional son publicados en el portal del gobierno regional correspondiente.  
A partir de tal aprobación, el gobierno regional, en el marco del SOT, implementa las acciones de demarcación territorial identificadas en el EDZ y evalúa las iniciativas de la población organizada. El SOT es aprobado por acuerdo de consejo regional, previo informe favorable de la SDOT-PCM.  
Finalmente, la SDOT-PCM elabora y tramita el anteproyecto de ley de saneamiento y organización territorial de la provincia correspondiente.  
Los plazos para el desarrollo de las acciones de demarcación territorial, en el marco de lo señalado en los párrafos precedentes, son fijados en el reglamento de la presente ley."