



RESOLUCIÓN N° 187-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 211-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ESTHER JARA PONCE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio que comprende un área de 200,00 m² ubicado en la manzana "F", lote 1, del Asentamiento Humano 9 de octubre, distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí y departamento de Lima, totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 11420222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX-Sede Lima, con Registro CUS N° 37284; en adelante, "el predio", y,

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 18 de marzo de 2015 (S.I. N° 05692-2015), **ESTHER JARA PONCE** (en adelante "la administrada"), 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: **a)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia legalizada del Certificado de Zonificación en Zona de Expansión Urbana del 13 de enero de 2015, emitido por la Municipalidad de Ricardo Palma Huarochirí – Lima (foja 4); **c)** copia legalizada de la Resolución de Alcaldía N° 0013-2015 del 14 de enero de 2015, emitido por la Municipalidad de Ricardo Palma Huarochirí – Lima (foja 5); **d)** copia legalizada de Constancia de Posesión del 17



de diciembre de 2007, emitido por la Dirección General de Gobierno del interior Gobernación – Ricardo Palma - Huarochiri (foja 6); **e**) copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral del 28 de noviembre de 2014, emitida por SUNARP (foja 7); **f**) copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 463-2010 MDRP-SGOPP del 17 de agosto de 2010, emitida por la Municipalidad de Ricardo Palma Huarochiri - Lima (foja 8); **g**) copia legalizada de la Certificado de Jurisdicción N° 014-2015 MDRP-SGDU del 19 de febrero de 2015, emitida por la Municipalidad de Ricardo Palma Huarochiri – Lima (foja 9); **h**) memoria descriptiva de “el predio” de noviembre de 2014, suscrito por el Arquitecto Ernesto Villa Arriola (foja 10); **i**) plano de ubicación y perimétrico de noviembre de 2014, suscrito por el Arquitecto Ernesto Villa Arriola (foja 11).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/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 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 6.5) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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 bienes de su propiedad.

8. Que, por su parte el artículo 48° de “el Reglamento” prescribe que todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.



9. Que, 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.

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa **en primer orden**, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; **en segundo orden**, la libre disponibilidad de éste, y **en tercer orden**, los requisitos formales que exige la causal



RESOLUCIÓN N° 187-2017/SBN-DGPE-SDDI

invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, por su parte el artículo 5° de la Ley N° 27795, Ley de Demarcación Territorial (en adelante la "Ley 27795"), establece a los organismos competentes en asuntos y materias de demarcación territorial son:

(...)

1. La Presidencia del Consejo de Ministros a través de la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial, que es el órgano rector del sistema nacional de demarcación territorial. Tiene competencia para normar, coordinar, asesorar, supervisar y evaluar el tratamiento de todas las acciones de demarcación territorial, a efecto de que se sustenten en criterios técnicos y geográficos. Tramita ante el Consejo de Ministros, los proyectos de ley de las propuestas que son conformes.

2. Los Gobiernos Regionales a través de sus Áreas Técnicas en demarcación territorial, se encargan de registrar y evaluar los petitorios de la población organizada solicitando una determinada acción de demarcación territorial en su jurisdicción, verifican el cumplimiento de los requisitos, solicitan la información complementaria, organizan y formulan el expediente técnico de acuerdo con el Reglamento de la materia. Los expedientes con informes favorables son elevados a la Presidencia del Consejo de Ministros. Asimismo tienen competencia para promover de oficio las acciones que consideren necesarias para la organización del territorio de su respectiva región.

3. Las entidades del sector público nacional, incluidas las municipalidades están obligadas a proporcionar a los precitados organismos, la información que requieran dentro de los procesos en trámite, sin estar sujetos al pago de tasa administrativa alguna, con excepción del soporte magnético o físico que contenga la información requerida.

(...)

13. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la administrada", a través del Informe de Brigada N° 680-2015/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2015 (foja 13), actualizado mediante Informe de Brigada N° 2052-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016 (foja 38), según el cual se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

(...)

4.1 "El predio" de 200,00 m², objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) se encuentra en el ámbito del área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N° 11420222 del Registro de Predios de Lima – Registro SINABIP N° 13025 – CUS 37284

4.2 Se ha verificado en Base gráfica que "el predio" se ubica en el distrito de Lurigancho, provincia e Lima, departamento de Lima; sin embargo en certificado de jurisdicción N° 014-2015 MDRP-SGDU, certifica que "el predio" se encuentra en jurisdicción del distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri con fecha de febrero del 2015

4.3 De fuentes consultadas "el predio" no se encuentra afectado por concesiones mineras, áreas naturales protegidas, restos arqueológicos y comunidades campesinas

4.4 "El predio" se encuentra en el ámbito de la Zonificación ZRP, según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Lurigancho, las cuales discrepa con la información indicada en el Certificado de Zonificación que presenta la administrada."

14. Que, en virtud de lo expuesto, técnicamente se ha determinado que "el predio" forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11420222 del Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima. Sin embargo, respecto a la ubicación de "el predio" se advierte discrepancia entre el certificado de jurisdicción expedido por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma, según el cual éste se encuentra en la



jurisdicción de dicho distrito (foja 14) y la Base Única SBN, según la cual éste se ubica en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; advirtiéndose además discrepancia en la zonificación, en la medida que según el certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma la zonificación de “el predio” es Residencial de Densidad Media (RDM) (foja 4) y según lo señalado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, de acuerdo a la zonificación del distrito de Lurigancho-Chosica aprobado por Ordenanza N° 1099-MML, “el predio” se encuentra en Zona de Recreación Pública (ZRP).

15. Que, de conformidad con la normativa expuesta, mediante Oficio N° 183-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2016 (foja 22), se solicitó a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia de Consejo de Ministros (en adelante “la Dirección”) nos informe bajo que jurisdicción se encuentra “el predio”, o de ser el caso, nos señale si existe un conflicto de demarcación territorial entre los distritos de Lurigancho y Ricardo Palma.



16. Que, mediante Oficio N° 117-2016-PCM/DNTDT presentado el 19 de febrero de 2016 (S.I. N° 03949-2016) “la Dirección” nos informa, que se hace necesario que cada predio, entre los cuales se encuentra “el predio” solicitado, ubicado en el Asentamiento Humano 9 de Octubre, cuente con un plano específico con valores de coordenadas UTM en el Sistema WGS84, en sus vértices (foja 23). En virtud de lo señalado, mediante Oficio N° 639-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016 (foja 29) esta Subdirección remite documentación técnica de “el predio”.

17. Que, mediante Oficio N° 314-2016-PCM/DNTDT presentado el 14 de abril de 2016 (S.I. N° 09321-2016) “la Dirección” nos informa que “el predio” y otros pertenecen al distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí, lo cual se sustenta en los límites referenciales oficiales determinados en el proceso de delimitación territorial de la provincia de Lima con la provincia de Huarochirí, a cargo de la DNTDT en concordancia con la única disposición complementaria de la ley N° 29533, ley que implementa Mecanismos para la Delimitación Territorial y del artículo 5° de la Ley N° 27795 (foja 33).



18. Que, cabe indicar que “la Dirección” mediante Oficio N° 758-2016-PCM/DNTDT del 9 de setiembre de 2016, que en copia certificada se inserta al presente expediente, por cuanto guarda relación con la delimitación de jurisdicción en la que se encuentra “el predio” (foja 37), ha manifestado que:

“(...)

1. A la fecha la DNTDT/PCM ha determinado los límites referenciales oficiales del distrito de Lurigancho (provincia de Lima) con el distrito de Ricardo Palma (provincia de Huarochirí) entre otros en el sector “B”, de acuerdo a la única disposición complementaria de la Ley N° 29533, Ley que Implementa la Delimitación Territorial.

2. Dicho resultado se da a conocer al Gobierno Regional de Lima y a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para su implementación en los límites de la provincia y sus distritos, en el expediente SOT de ser el caso.

3. Corresponde entonces al Gobierno Regional de Lima, la formulación del expediente de Saneamiento y Organización del Territorio (SOT) de la provincia de Huarochirí, siendo la acción principal la delimitación territorial de la provincia y sus distritos. La misma que será evaluado en forma definitiva por la DNTDT/PCM, para su aprobación en Ley por el Congreso de la República, en el marco de la Ley N° 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial y el artículo 102° de la Constitución Política del Perú.”



19. Que, en virtud de lo expuesto se advierte la existencia de conflicto jurisdiccional, en tanto el proceso de demarcación territorial entre las provincias de Lima y Huarochirí, no ha sido aprobado por el Congreso de la República, como órgano competente, conforme la normativa glosada en el décimo segundo considerando de la presente resolución. En tal sentido, al encontrarse pendiente la delimitación sobre los límites territoriales que involucran a dichas municipalidades, no resulta factible establecer la compatibilidad de la zonificación establecida para “el predio” con el uso al cual viene siendo destinado el mismo (vivienda), razón por la cual, éste no puede ser materia de



RESOLUCIÓN N° 187-2017/SBN-DGPE-SDDI

disposición a través del presente procedimiento, mientras se mantenga dicha contingencia, debiendo declararse improcedente lo solicitado y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

20. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, poner en conocimiento del 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, 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 Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° 006-2014-SBN aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN y el Informe Técnico Legal N° 224-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

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

SEGUNDO.- 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 venta directa, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.8



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