



RESOLUCIÓN N° 251-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de abril de 2017

VISTO:

El Expediente N° 152-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS CESAR CISNEROS COLLAO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio que comprende un área de 142.95 m² ubicado en el Sector La Ronda, km. 35-38, margen izquierda del río Rímac, Mz. G, Lt. 21, del Asentamiento Humano 9 de Octubre, del 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 el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP; 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 19 de febrero de 2015 (S.I. N° 03487-2015), **Carlos Cesar Cisneros Collao** (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: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (foja 3); **b)** copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 0006-2015 del 13 de enero de 2015, emitido por la Municipalidad de Ricardo Palma Huarochiri



– Lima (foja 4); **c)** copia certificada del Certificado de Zonificación en Zona de Expansión Urbana del 12 de enero de 2015, emitido por la Municipalidad de Ricardo Palma Huarochiri – Lima (foja 6); **d)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral del 28 de noviembre de 2014, emitido por SUNARP (foja 8); **e)** memoria descriptiva de “ el predio” de noviembre de 2014, suscrita por el Arquitecto Ernesto G. Villa Arriola (foja 10); **f)** CD conteniendo archivo digital de “el predio” (foja 11); **g)** plano perimétrico de “ el predio” de noviembre de 2014, suscrito por el Arquitecto Ernesto G. Villa Arriola (foja 12); **h)** plano de ubicación de “el predio” de noviembre de 2014, suscrito por el Arquitecto Ernesto G. Villa Arriola (foja 13); **i)** copia certificada de la Constancia de Posesión del 17 de diciembre de 2007, emitida por la Dirección General de Gobierno del Interior Gobernación Ricardo Palma Huarochiri (foja 14); y, **j)** copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 0049-2015 del 26 de enero de 2015, emitido por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma Huarochiri (foja 15).



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 publicada 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 complemente 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.





RESOLUCIÓN N° 251-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 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, mediante Decreto Supremo N° 019-2003-PCM del 21 de febrero de 2003 se aprobó el Reglamento de la "Ley N° 27795", establece en el artículo 40° el procedimiento a realizar para el saneamiento y organización territorial; siendo que el literal g) señala lo siguiente: "La DNTDT evalúa el expediente único de saneamiento y organización territorial de la provincia en estudio, de conformidad con la Ley y el presente Reglamento, de encontrarlo procedente, lo elevará a través de la Presidencia del Consejo de Ministros acompañándolo del informe respectivo y su proyecto de Ley, para la aprobación correspondiente por el Consejo de Ministros"; y asimismo, el literal h) señala: "Aprobado el proyecto de Ley, el Poder Ejecutivo en un plazo no mayor de 10 (diez) días hábiles presentará la iniciativa legislativa ante el Congreso de la República, acompañando copia fedateada del expediente único, así como del Acuerdo del Consejo de Ministros correspondiente" (el subrayado es nuestro).



14. 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° 505-2015/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2015 (foja 17), actualizado mediante Informe de Brigada N° 1487-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2016 (foja 25), según el cual se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“4.1 “El predio” se encuentra gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° 11420222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 37284.

4.2 Conforme con la base gráfica de Límites Territoriales de la PCM, “el predio” se encuentra gráficamente en el distrito de **Lurigancho, provincia y departamento de Lima**, sin embargo conforme con la documentación presentada, “el predio” se encuentra ubicado en el distrito de **Ricardo Palma, provincia de Huarochiri y departamento de Lima**.

4.3 Comparado “el predio” con el Plano de Zonificación del distrito de Lurigancho, conforme con la Ordenanza N° 1099-MML del 30-11-2007, publicado el 12-12-2007, “el predio” cuenta con zonificación OU (Otros Usos) – Cementerio. Sin embargo conforme con el Certificado de Zonificación en Zona de Expansión Urbana, presentado por “el administrado”, otorgado por la Municipalidad de Ricardo Palma, “el predio” cuenta con zonificación RDM – Residencial de Densidad Media”.

15. 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 la documentación presentada por “el administrado”, la cual ubica a “el predio” en el distrito de Ricardo Palma, 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 6) 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 Otros Usos - Cementerio (OU).

16. Que, de conformidad con la normativa expuesta, mediante Oficio N° 2416-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016 (foja 35), 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.

17. Que, mediante Oficio N° 949-2016-PCM/DNTDT presentado el 13 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34374-2016) “la Dirección” nos informa, que corresponde remitir los valores de las coordenadas UTM WGS84 de “el predio” (foja 36). En virtud de lo señalado, mediante Oficio N° 266-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017 (foja 38) esta Subdirección remite documentación técnica de “el predio”.

18. Que, mediante Oficio N° 69-2017-PCM/DVGT-SDOT presentado el 29 de marzo de 2017 (S.I. N° 09466-2017) “la Dirección” nos informa lo siguiente: **i)** “(...) el proceso de delimitación territorial entre las provincias de Lima y Huarochiri se encuentra dividido en tres sectores: “A”, “B” y “C”. Al respecto el citado predio se encuentra inmerso dentro del sector “B”; y, **ii)** “(...) a través del Informe Técnico N° 016-2014-PCM/DNTDT/OATGT-jloh estableció los límites territoriales entre las provincias de Lima y Huarochiri en el sector “B”, en atención a ello y la información remitida, se le comunica que el citado predio se encuentra en la jurisdicción del distrito de Ricardo Palma de la provincia de Huarochiri”; sin perjuicio de lo señalado en el Oficio, se observa de la lectura del Informe invocado que en el numeral VIII Recomendaciones se señala lo siguiente: “Que el presente informe técnico debe de





RESOLUCIÓN N° 251-2017/SBN-DGPE-SDDI

integrarse a los informes de los sectores "B" y "C", a fin de proponer un solo proyecto de Ley de delimitación territorial de la provincia de Lima con la provincia de Huarochiri" (foja 40).

19. Que, por lo señalado en el numeral precedente, se desprende que en relación a "el predio", este se encuentra ubicado dentro de un sector respecto del cual se ha elaborado un Informe Técnico, el cual se ha recomendado integrar a otros informes de los sectores "B" y "C", a fin de proponer un solo proyecto de Ley, por lo que se debe entender que "la Dirección" no ha remitido el proyecto de Ley a la Presidencia del Consejo de Ministros, y por tanto tal proyecto no ha sido aprobado; por lo que a la fecha, no se ha culminado con el procedimiento correspondiente establecido para la delimitación territorial, de acuerdo a lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente Resolución.



20. 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 Huarochiri, no ha sido aprobado por el Congreso de la República, como órgano competente, conforme la normativa glosada en el décimo segundo y décimo tercer 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 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.



21. 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° 296-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **CARLOS CESAR CISNEROS COLLAO**, 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