



RESOLUCIÓN N°757-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 256-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDUARDO CASTRO SILVA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 120.00 m², ubicado en la Mz. S lote 06 del Asentamiento Humano 9 de Octubre, distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí, 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 signada con Registro CUS N° 37284; 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 7 de abril de 2015 (S.I. N° 07788-2015), Eduardo Castro Silva (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 de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia certificada de constancia de posesión N° 641-2010 MDRP-SGOPP respecto de “el predio” emitida el 6 de setiembre de 2010 por la Municipalidad de Ricardo Palma (fojas 8); **3)** copia legalizada del certificado domiciliario respecto de “el predio” emitido el 31 de mayo de 2010 por la Municipalidad de Ricardo Palma (fojas 9);

4) copia legalizada del certificado de zonificación en zona de expansión urbana respecto de “el predio” emitido el 11 de febrero de 2015 por la Municipalidad distrital de Ricardo Palma (fojas 10); 5) certificado de jurisdicción N° 010-2015 MDRP-SGDU respecto de “el predio” emitido el 11 de febrero de 2015 por la Municipalidad distrital de Ricardo Palma (fojas 12); 6) plano de ubicación-localización respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2014 por el Ing. Civil Luis Alejandro Chávez Palacios (fojas 14); y, 7) memoria descriptiva respecto de “el predio” emitido por el Ing. Civil Luis Alejandro Chávez Palacios (fojas 15); y, 7) copia simple de certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 11 de diciembre de 2014 por la mesa de partes de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 17).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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° 003-2011/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de “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, 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados





RESOLUCIÓN N°757-2016/SBN-DGPE-SDDI

por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “el administrado”, a través del Informe de Brigada N° 672-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015 (fojas 18), según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)”

- 4.1 Realizada la comparación gráfica catastral de “el predio” según la documentación técnica presentada por “el administrado”, con la Base Única SBN con la que cuenta esta Superintendencia, “el predio” se visualiza gráficamente de la siguiente manera:
 - Totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado**, en la Partida Registral N° 11420222 de la Oficina Registral Lima, signado con Registro SINABIP N° 13025 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 37284.
- 4.2 Se informa que según el certificado de jurisdicción N° 010-2015 MDRP-SGDU, expedido el 11 de febrero del 2015, por la Municipalidad distrital de Ricardo Palma, “el predio” se encuentra en la jurisdicción del distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí, departamento de Lima., sin embargo según la Base Única SBN “el predio” se visualiza en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.
- 4.3 Según el certificado de zonificación expedido el 11 de febrero del 2015, por la Municipalidad distrital de Ricardo Palma, a “el predio” le corresponde la zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), sin embargo comparado “el predio” con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (ordenanza N° 1099-MML del 30-11-2007 y publicada el 12-12-2007), se verificó que “el predio” se encuentra totalmente en zona de Otros Usos - OU - Cementerio.

“(…)”.

12. 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 (entiéndase representado por esta Superintendencia), en la partida Registral N° 11420222 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima; lo cual ha sido corroborado con el certificado de búsqueda catastral presentado por “el administrado” (fojas 17). Sin embargo, respecto a la ubicación de “el predio” se advierte discrepancia entre el certificado de zonificación expedido por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma, según el cual éste se encuentra en la jurisdicción de dicho distrito (fojas 11) 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) (fojas 11) y el plano de zonificación correspondiente, entre otros, de la Municipalidad Metropolitana (según Ordenanza N° 1099-MML del 30.11.2007 y publicada el 12.12.2007), la zonificación de “el predio” se encuentra totalmente en zona de Otros Usos – OU – Cementerio.



13. Que, respecto al pedido de venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, es preciso indicar que la indicada norma ha establecido como una de las causales, por la cual procedería por excepción, una compraventa directa de un bien de dominio privado a favor de particulares, cuando se 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).

14. Que, en virtud de la normativa glosada en el considerando precedente, la referida 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.



15. Que, en el caso en concreto y tal como se desprende en el décimo tercer considerando de la presente resolución, estamos frente a un conflicto de delimitación territorial que involucra a la provincia de Lima y la de Huarochirí, en donde se ubican los distritos de Lurigancho Chosica y Ricardo Palma, respectivamente; así como la existencia de discrepancia en la zonificación respecto de “el predio” por haber establecido la Municipalidad Provincial de Huarochirí zonificación Residencial de Densidad Media y la Municipalidad Metropolitana de Lima Zona de Otros Usos – OU - Cementerio. En tal sentido, corresponde tener definida la jurisdicción en la cual se encuentra “el predio” y de esta forma establecer si el destino que le viene dando “el administrado” a éste (vivienda) es compatible con la zonificación establecida en uno de los dos distritos, por ser uno de los cuatro requisitos que debe acreditar cualquier administrado que pretenda la venta directa de “el predio” conforme a la normativa glosada en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.



16. Que, el inciso 7 del artículo 102° de la Constitución Política del Perú, establece como una de las atribuciones del Congreso aprobar la demarcación territorial que proponga el Poder Ejecutivo.



17. 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.



RESOLUCIÓN N°757-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.

(...)"



18. Que, por su parte el artículo 7° del Reglamento de la "Ley N° 27795" aprobado por Decreto Supremo N° 019-2003-PCM (en adelante el "Reglamento de la Ley N° 27795"), prescribe que la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial como órgano rector del sistema nacional de demarcación territorial, tiene la competencia para desarrollar el proceso de demarcación y organización territorial a nivel nacional conforme al Plan Nacional de Demarcación Territorial, cuyo proceso de demarcación es el proceso técnico - geográfico mediante el cual se organiza el territorio a partir de la definición y delimitación de las circunscripciones político administrativas a nivel nacional.



19. Que, Asimismo, el artículo 6° de la "Ley 27795", establece como requisito previo lo siguiente:

"(...)

6.1. Requisito Previo.- La tramitación de los petitorios de demarcación territorial se sustanciará siempre que exista el Plan de Acondicionamiento Territorial o Planes Urbanos aprobados por la municipalidad provincial en cuya jurisdicción se realice la acción de demarcación territorial.

(...)"



20. Que, en virtud de la normativa glosada en el décimo sexto, décimo séptimo, décimo octavo y décimo noveno considerando de la presente resolución se concluye que se ha establecido al Congreso de la República como el competente para la aprobación de la demarcación territorial y a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial como el órgano que la propone, así como el respectivo procedimiento.

21. Que, de conformidad con la normativa expuesta, mediante Oficio N° 160-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2016 (fojas 20), 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.

22. Que, mediante Oficio N° 117-2016-PCM/DNTDT presentado el 19 de febrero de 2016 (S.I: N° 03949-2016) "la Dirección" nos informa, entre otros, que la información cartográfica respecto de "el predio" no son satisfactorias para determinar la pertenencia jurisdiccional de los predios en consulta (fojas 21).



RESOLUCIÓN N° 757-2016/SBN-DGPE-SDDI

sexto al décimo noveno considerando de la presente resolución.

30. 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, a la fecha no ha sido aprobado por el Congreso de la República –órgano competente-, conforme la normativa glosada en el décimo séptimo 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.



31. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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, 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° 852-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **EDUARDO CASTRO SILVA**, 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.

POI 5.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES