



RESOLUCIÓN N°764-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de noviembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 382-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JONATHAN DEREK FERRO TELLO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 120.00 m², ubicado en la Mz. C lote 15 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 8 de junio de 2015 (S.I. N° 13241-2015), Jonathan Derek Ferro Tello (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 legalizada de la constancia de posesión respecto de "el predio" emitida el 17 de diciembre de 2007 por el Ministerio del Interior (fojas 4); **3)** copia legalizada del certificado de zonificación en zona de expansión urbana respecto de "el predio" emitido el 2 de marzo de 2015 por la Municipalidad distrital de Ricardo Palma

(fojas 6); **4)** copia legalizada del certificado de jurisdicción N° 017-2015 MDRP-SGDU respecto de “el predio” emitido el 2 de marzo de 2015 por la Municipalidad distrital de Ricardo Palma (fojas 7); **5)** certificado de búsqueda catastral respecto de “el predio” emitido el 4 de setiembre de 2014 por la mesa de partes de la zona registral N° IX – Sede lima (fojas 8); **6)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitido por el Ing. Civil Luis Alejandro Chávez Palacios (fojas 9); y, **7)** plano de ubicación respecto de “el predio” emitido en setiembre de 2006 por el Ing. Civil Luis Alejandro Chávez Palacios (fojas 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 compraventa directa se encuentran 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, 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 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° 931-

RESOLUCIÓN N° 764-2016/SBN-DGPE-SDDI

2015/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2015 (fojas 12), según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

- 4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, observándose al predio gráficamente de la siguiente manera:
 - Se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida N° 11420222 (en área de mayor extensión) Oficina Registral de Lima, con Registro SINABIP 13025 y CUS 37284 del libro de Lima, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, con un área de 120.00 m2, asimismo mediante Resolución N° 0055-2003/SBN-GO-JAD del 30-05-2003 resuelve; disponer la independización del área de 549.79 m2 la cual forma parte del área de mayor extensión inscrito en la Partida N° 11420222 del Registro de propiedad Inmueble de Lima, también dispone la afectación en uso a favor del Ministerio del Interior un área de 549.79 m2, ubicado dentro de un área de mayor extensión de propiedad del Estado, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida N° 11725366 (Oficina Registral de Lima) con Registro SINABIP 15525 y CUS 39772, a favor del Estado Peruano, se precisa que la afectación en uso no involucra al predio materia de solicitud.
- 4.2 Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según ordenanza N° 620-MML derogada por la ordenanza 1862 a excepción de su artículo 30, complementado por ordenanza N° 1099-MML del 30-11-2007 y publicado el 12-12-2007), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en Zona de Recreación Pública (ZRP).
- 4.3 Se comparó el plano presentado por el solicitante con la base gráfica de solicitudes de ingreso, se verificó que el predio materia de solicitud se superpone con las solicitudes de ingreso: 20592-2014, 19136-2014, 14409-2008, 08962-2010 y 19778-2010.
- 4.4 El solicitante según SI: 10134-2015 indica que el predio materia de solicitud se encuentra ubicado en el distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri, departamento de Lima, sin embargo según la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el predio se encuentra ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.
- 4.5 Asimismo se informa el solicitante presentó certificado de zonificación otorgado por la Municipalidad distrital de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri departamento de Lima, donde indica que el predio materia de solicitud con un área de 120.00 m2 se encuentra en zona de expansión urbana, correspondiéndole la zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), asimismo el solicitante también presentó certificado de jurisdicción N° 017-2015 MDRP – SGDU del 02-03-2015, otorgado por la Municipalidad distrital de Ricardo Palma.

(...):

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 8). 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 6) 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 6) y el plano de zonificación correspondiente, entre otros, al distrito de Lurigancho (según Ordenanza N° 620 – MML, complementado mediante Ordenanza N° 1099-MML del 30.11.2007), la zonificación de “el predio” corresponde ZRP Zona de Recreación Pública, que según el artículo 9° de la Ordenanza N° 1099-MML, se declaran intangibles y reservadas exclusivamente para uso recreacional para el cual fueron creadas encargándose a la Municipalidad Distrital respectiva, de su habilitación como área verde y/o deportiva.



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 Recreación Pública. 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,



RESOLUCIÓN N° 764-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.

(...)

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 prepone, así como el respectivo procedimiento.

21. Que, de conformidad con la normativa expuesta, mediante Oficio N° 282-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2016 (fojas 14), 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; asimismo, mediante Oficio N° 437-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2016 (fojas 25) esta Subdirección reitero el requerimiento de información a "la Dirección".

22. Que, mediante Oficio N° 163-2016-PCM/DNTDT del 25 de febrero de 2016 (S.I: N° 04859-2016) "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 15).

23. Que, en ese sentido, mediante Oficio N° 473-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2016 (fojas 26) esta Subdirección remite documentación técnica de "el predio" que puede encontrarse inmerso en un conflicto por demarcación territorial entre los distritos de Lurigancho y Ricardo Palma.

24. Que, mediante Oficio N° 233-2016-PCM/DNTDT del 22 de marzo de 2016 (S.I. N° 07210-2016), "la Dirección" nos informa que los predios indicados 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 provincial de Lima con la provincia de Huarochirí (Informe Técnico N° 14-PCM/DNTDT/OATGT/jloh), a cargo de la DNTDT en concordancia a 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 (fojas 28).

25. Que, en ese sentido, mediante Oficio N° 820-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2016 (fojas 30) esta Subdirección solicita a "la Dirección" nos remitan el Informe Técnico N° 14-PCM/DNTDT/OATGT/jloh, el cual no fue adjuntado en su oportunidad en el Oficio N° 233-2016/PCM/DNTDT.

26. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 352-2016-PCM/DNTDT del 14 de abril de 2016 (S.I. N° 10055-2016) "la Dirección" nos informa que el citado informe técnico se encuentra inmerso en las excepciones al acceso a la información (*Información confidencial: numeral 1, del artículo 15-B de la Ley N° 27806, Ley de Transferencia y Acceso a la Información Pública*), ya que ha sido producido como parte del Proceso de Delimitación Territorial de la provincia de Lima con la provincia de Huarochirí, departamento de Lima; proceso deliberativo y consultivo previo a la toma de una decisión de gobierno, lo cual no es posible remitir (fojas 31).

27. Que, asimismo, mediante Oficio N° 1303-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2016 (fojas 35), esta Subdirección solicita a "la Dirección" aclare la información remitida o en su defecto nos indique la ley mediante la cual se aprueba la delimitación territorial de la provincia de Lima con la provincial de Huarochirí.

28. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 590-2016-PCM/DNTDT del 30 de junio de 2016 (S.I. N° 17562-2016), "la Dirección" nos informa que, según la Única Disposición Complementaria de la Ley N° 29533, su labor técnica ha culminado en el sector "B" que comprende, entre otros, los límites territoriales entre los distritos de Lurigancho (provincia de Lima) y Ricardo Palma (provincia de Huarochirí) (fojas 37).

29. Que, en ese sentido, puede advertirse que el Proceso de Delimitación Territorial de la provincia de Lima con la provincia de Huarochirí aún no ha culminado;





RESOLUCIÓN N°764-2016/SBN-DGPE-SDDI

toda vez que conforme se indicó en el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución, “la Dirección” nos informó que los predios indicados pertenecen al distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí, lo cual se sustenta en los límites referenciales oficiales determinados en el mencionado proceso, teniendo en cuenta además que el Congreso de la República todavía no ha aprobado los límites territoriales con la emisión de la correspondiente Ley, de conformidad con lo prescrito en el artículo 10° la Ley N° 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial¹ y la normativa glosada del décimo 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 mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Resolución N° 114-2016/SBN-SG del 31 de octubre de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 0888-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JONATHAN DEREK FERRO TELLO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

¹ **Artículo 10.- Del Procedimiento**
(...)

La Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, como en ente rector del sistema, valida la propuesta en un plazo no mayor a treinta (30) días naturales (...). Y, de ser conforme, inicia el trámite de remisión al Congreso de la República del correspondiente proyecto de ley.



SEGUNDO.- Derivar 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.

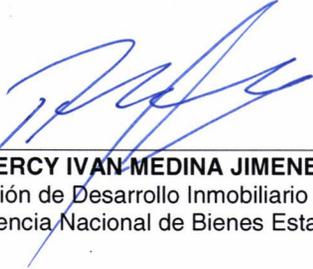
TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.



Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.8




Abog. PERCY IVAN MEDINA JIMENEZ
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales