

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 861-2016/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 14 de diciembre de 2016

VISTO:




El Expediente N° 232-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **NELIDA CARHUAMACA CABELLO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 120, 00 m² ubicado en el Sector La Ronda, km. 35-38, margen izquierda del río Rímac, Mz. T, Lt. 2, 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 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° 05694-2015), **NELIDA CARHUAMACA CABELLO** (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 de la Resolución de Alcaldía N° 0036-2015 del 21 de enero de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma Huarochiri (fojas 4); **c)** copia legalizada del Certificado de Búsqueda Catastral del 28 de noviembre de 2014, emitido por la Oficina de Registros Públicos de Lima - SUNARP (fojas 5); **d)** copia legalizada de la Constancia de Posesión del 28 de noviembre de 2007, emitida por la Dirección General de Gobierno del Interior Gobernación-Ricardo Palma-Huarochirí (fojas 6); **e)** copia legalizada del Certificado de Jurisdicción N° 006-2015-MDRP-SGDU del 2 de febrero de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma Huarochiri (fojas 7); **f)** copia legalizada de la Resolución de Alcaldía N° 0074-2015 del 11 de febrero de 2015, emitida por la Municipalidad Distrital Ricardo Palma Huarochiri (fojas 8); **g)** copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 487-2010 MDRP-SGOPP del 17 de agosto de 2010, emitida por la Municipalidad de Ricardo Palma Huarochirí (fojas 9); **h)** memoria descriptiva de “el predio”, suscrito por el ingeniero Civil Luis Alejandro Chávez Palacios (fojas 10); **i)** plano de ubicación y localización, lámina U-01 de setiembre de 2014, suscrito por el ingeniero Civil Luis Alejandro Chávez Palacios (fojas 12).

4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 20 de marzo de 2015 (S.I. N° 05878-2015), “la administrada”, presentó copia legalizada del Certificado de Zonificación en Zona de Expansión Urbana del 22 de enero de 2015, emitido por la Municipalidad de Ricardo Palma Huarochiri (fojas 14).

5. 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”).

6. 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”.

7. 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 “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. 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.

9. 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.



RESOLUCIÓN N° 861-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. 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.

11. 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.

12. 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.

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° 681-2015/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2015 (fojas 15), 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 200.00 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 de noviembre de 2007 y publicada el 12 de diciembre de 2007), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en Zona de Recreación Pública (ZRP).


4.3 El solicitante según SI: 05694-2015 indica que el predio materia de solicitud se encuentra ubicado en el distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí, 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. (...).”




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, lo cual ha sido corroborado con el Certificado de Búsqueda Catastral presentado por "la administrada" (fojas 5). 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 (fojas 7) 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 14) 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, 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).

16. 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.



17. Que, en el caso en concreto y tal como se desprende en el décimo tercero y décimo cuarto considerando de la presente resolución, se advierte que 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". 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 "la administrada" 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 quinto considerando de la presente resolución.

18. 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.

19. 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:



RESOLUCIÓN N° 861-2016/SBN-DGPE-SDDI



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 organizan, evalúan y formulan los expedientes técnicos correspondientes a las acciones de demarcación territorial en su ámbito de responsabilidad, en el marco de planes y políticas nacionales, así como de la normativa vigente.

A través de sus áreas técnicas en demarcación territorial, realizan estudios de diagnóstico y zonificación, promueven de oficio acciones demarcatorias, registran y evalúan los petitorios de la población organizada, verifican el cumplimiento de requisitos, solicitan información complementaria, evalúan y validan los pronunciamientos de las municipalidades provinciales sobre la materia, entre otras funciones fijadas con arreglo a la presente Ley y su Reglamento.

Los expedientes técnicos con informe favorable son elevados a la Presidencia del Consejo de Ministros.

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.



20. 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.

21. 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.

22. Que, en virtud de los argumentos expuestos y normativa glosada desde el décimo cuarto al vigésimo primer 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.

23. Que, de conformidad con la normativa expuesta, esta Subdirección mediante el Oficio N° 186-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 17), solicitó a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia de Consejo de Ministros (en adelante "la Dirección") nos informe bajo qué 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, por lo que mediante Oficio N° 117-2016-PCM/DNTDT presentado el 19 de febrero de 2016 (S.I. N° 03949-2016) (fojas 18), "la Dirección", nos solicita remitamos un plano específico con coordenadas UTM en el sistema WGS-84.

24. Que, mediante Oficio N° 640-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016, se remitió a "la Dirección" lo solicitado, siendo que a través del Oficio N° 314-2016-PCM/DNTDT, presentado el 14 de abril de 2016 (S.I. N° 09321-2016) (fojas 21) "la Dirección" nos informa que "el predio" estaría ubicado en el distrito de Ricardo Palma, precisando además que su despacho viene culminando el proceso de delimitación territorial de la provincia de Lima con la de Huarochirí, entre los que se encuentran los distritos de Lurigancho y el de Ricardo Palma, el cual deberá ser aprobado finalmente por el Congreso de la República; por lo que, mediante Oficio N° 2297-2016/SBN-DGPE-SDDI recibido el 14 de octubre de 2016 (fojas 22), se solicitó a "la Dirección" nos informe si se ha culminado con la emisión de la Ley de Demarcación Territorial de las provincias en conflicto, solicitud que se puso en conocimiento de "la administrada" mediante Oficio N° 2415-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016 (fojas 24).

25. Que, mediante Oficio N° 902-2016-PCM/DNTDT del 21 de octubre de 2016 (S.I. N° 29258-2016) (fojas 25), "la Dirección", informó que aún no se ha culminado el proceso de delimitación territorial entre Lima y Huarochirí, y que el procedimiento se viene realizando en tres tramos, los cuales siguen en trámite.

26. 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 a lo expuesto en el décimo octavo considerando de la presente resolución. En tal sentido, al encontrarse pendiente la delimitación territorial entre las provincias señaladas, no resulta posible determinar la compatibilidad de la zonificación establecida para "el predio" con el uso al cual viene siendo destinado el mismo (vivienda), razón por la cual, "el predio" 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.

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, Ley de Playas N°26856, la Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N°1024-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 861-2016/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **NELIDA CARHUAMACA CABELLO** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.



Regístrese y comuníquese.

0.I 5.2.1.8



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