

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 268-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de marzo de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 037-2018/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **TEOFINAS MANIGNA SOTO DE PAIHUA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 120,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el pasaje Las Gardenias manzana "B", lote 20, del Asentamiento Humano 09 de octubre distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri, departamento de Lima, 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 9 de noviembre de 2017 (S.I. N° 39428-2017), Teofinas Manigna Soto de Paihua (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: **1)** copia simple del acta de acuerdo de límites territoriales de la provincia de Lima con la provincia de Huarochiri, con firmas incompletas del 29 de abril de 2016 (foja 2); **2)** copia simple de la constancia de posesión emitida por el Asentamiento Humano 9 de octubre, el 16 de mayo de 2010 (foja 7); **3)** copia simple del certificado de jurisdicción emitido por la Municipalidad de Ricardo Palma, el 18 de setiembre de 2014 (foja 8); **4)** copia simple del certificado de zonificación emitido por la Municipalidad de Ricardo Palma, el 21 de noviembre de 2014 (foja 9); **5)** copia simple de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad de Ricardo Palma, el 2 de setiembre de 2010 (foja 10); **6)** copia simple de la declaración jurada de autovaluo

de los años 2010 y 2006, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma - Huarochiri (foja 11); **7)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 13); **8)** copia simple del plano de trazado y lotización, de setiembre de 2006 (foja 14); y, **9)** archivo digital (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 manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

**5.** 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".

**6.** 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. Asimismo, 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.

**7.** 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", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.


**8.** Que, efectuada la calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1395-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2018 (foja 16), que entre otros, determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11420222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 18); y, **ii)** se ubicaría en zona de conflicto jurisdiccional entre las provincias de Lima y Huarochiri, lo cual debe ser aclarado por la entidad competente a efectos de establecer competencias sobre la determinación de la zonificación de "el predio".

**9.** Que, en ese sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 3590-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2018 (foja 24) reiterado con Oficio N° 586-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2019 (foja 28), requirió a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia de Consejo de Ministros (en adelante "la Dirección") informe si "el predio" se encuentra inmerso en un conflicto por demarcación territorial entre los distritos de Ricardo Palma y Lurigancho, y asimismo, informe si el acta de acuerdo de límites territoriales (foja 2) se encuentra vigente.






## **RESOLUCIÓN N° 268-2019/SBN-DGPE-SDDI**




**10.** Que, a fin de comunicar las acciones realizadas por esta Subdirección, se emitió el Oficio N° 3601-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2018 (foja 26), el cual fue diligenciado a la dirección señalada en su solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución esto es: Asentamiento Humano 9 de octubre manzana "B" lote 20, Ricardo Palma, Huarochiri, Lima; sin lograr ser notificado según consta en Acta de Constancia N° 000863 (foja 25) en la que se señala que la dirección no existe.



**11.** Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N° D00144-2019-PCM/SDOT presentado el 7 de marzo de 2019 (S.I. N° 07377-2019) las Secretaría de Demarcación y Organización Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, informó que "el predio" se encuentra comprendido en el Tramo B y al estar en tratamiento, no se puede determinar su jurisdicción político – administrativa distrital ni provincial hasta la finalización de esta. Asimismo, que el Acta de Acuerdo de Límites Territoriales del 29 de abril de 2016 (foja 2) no tiene vigencia al no estar firmada por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

**12.** Que, la causal de venta directa invocada por "la administrada" (entiéndase causal "c") 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.



**13.** Que, en el caso en concreto existe un conflicto de delimitación territorial que involucra a la provincia de Lima y la de Huarochiri, en donde se ubican los distritos de Lurigancho y Ricardo Palma, respectivamente; asimismo existe discrepancia en la zonificación de "el predio", siendo que de la revisión del Certificado de Zonificación emitido por la Municipalidad de Ricardo Palma presentado por "la administrada" (foja 9) se superpone en zonificación RDM – Residencial de Densidad Media; mientras que en el Informe Preliminar descrito en el octavo considerando de la presente resolución, se determinó que de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Lurigancho se superpone en zonificación ZRP – Zona de Recreación Pública. En tal sentido, corresponde tener definida la jurisdicción en la cual se encuentra "el predio", lo que permitirá establecer si el destino que le viene dando "la administrada" (vivienda) es compatible con la zonificación establecida en uno de los dos distritos, toda vez que constituye uno de los requisitos que debe acreditar cualquier administrado que pretenda la venta directa por causal "c" conforme a lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

14. 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. Por su parte el artículo 5°<sup>1</sup> 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.

15. Que, por otro lado, 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.

16. Que, en virtud de lo antes 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. 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.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, 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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 301-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 329-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2019.

<sup>1</sup> Artículo 5.- De los Organismos competentes

Son organismos competentes en asuntos y materias de demarcación territorial:

5.1 Presidencia del Consejo de Ministros

La Presidencia del Consejo de Ministros, a través de la Secretaría de Demarcación y Organización Territorial (SDOT-PCM), ejerce la rectoría del Sistema Nacional de Demarcación Territorial, el cual tiene como finalidad lograr una organización racional del territorio y el saneamiento de límites.

Tiene competencia para normar el tratamiento de las acciones de demarcación territorial, así como para evaluar y emitir opinión vinculante sobre la procedencia de los estudios de diagnóstico y zonificación (EDZ) y expedientes únicos de saneamiento y organización territorial (SOT) elaborados por los gobiernos regionales.

Asimismo, tiene competencia para conducir el saneamiento de límites interdepartamentales y las acciones de demarcación territorial de creación de distrito o provincia, fusión de distritos, traslado de capital y anexión en zona de frontera o zonas declaradas de interés nacional; formular anteproyectos de ley en materia de demarcación territorial; y asesorar técnicamente a los organismos del Sistema Nacional de Demarcación Territorial.

5.2 Gobiernos regionales

Los gobiernos regionales son competentes para elaborar y aprobar, previa opinión favorable de la SDOT-PCM, los EDZ de las provincias de su ámbito.

Tienen competencia, además, para elaborar los SOT de las provincias de su ámbito, así como para evaluar los petitorios que promueva la población organizada y conducir el tratamiento de las siguientes acciones de demarcación territorial de carácter intradepartamental: delimitación, redelimitación, anexión, creación de distrito o provincia, fusión de distritos al interior de una provincia, traslado de capital, categorización y recategorización de centros poblados, y cambio de nombre de circunscripciones, centros poblados capitales y centros poblados mencionados en una ley de naturaleza demarcatoria.

5.3 Entidades públicas

Las entidades de la administración pública, 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."

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## RESOLUCIÓN N° 268-2019/SBN-DGPE-SDDI

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **TEOFINAS MANIGNA SOTO DE PAIHUA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**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.**  
P.O.I 20.1.1.8



*Maria Rosa Quintanilla Larico*  
Arq. **MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO**  
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES