



RESOLUCIÓN N° 403-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de Abril de 2019



VISTO:

El Expediente N° 916-2017/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **ESTHER JARA PONCE**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 116,00 m², ubicado en el Asentamiento Humano 9 de Octubre, Mz F, lote 1, del distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí y 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 7 de noviembre de 2017 (S.I. N° 38947-2017), **ESTHER JARA PONCE** (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 simple de su documento nacional de identidad (fojas 3); **b)** copia simple del certificado de jurisdicción N° 014-2015 MDRP-SGDU emitido por Municipalidad Distrital de Ricardo Palma el 19 de febrero del 2015 (fojas 4); **c)** copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 0096-2015 emitida por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma, Ismael Fernandez Cavero, el 23 de febrero de 2015 (fojas 5); **d)** copia simple de la constancia de posesión N° 463-2010

MDRP-SGOPP expedida por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma el 17 de agosto de 2010 (fojas 6); **e**) copia simple del certificado de Zonificación en zona de Expansión Urbana emitido por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma el 13 de enero de 2015, (fojas 7); **f**) copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 0013-2015 emitida por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma el 14 de Enero de 2015 (fojas 8); **g**) copia simple del certificado domiciliario emitido por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma el 11 de febrero de 2011 (fojas 9); **h**) copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima el 28 de noviembre de 2014 (fojas 10); **i**) copia simple de la constancia de Posesión expedida por la Dirección General de Gobierno del Interior, Gobernación Ricardo Palma, Huarochirí el 17 de diciembre de 2007 (fojas 11); **j**) copia simple memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Ernesto G. Villa Arriola en noviembre del 2014 (fojas 12); **k**) copia simple del plano perimétrico respecto de “el predio” emitido por el arquitecto Ernesto G. Villa Arriola en noviembre de 2014 (fojas 13); **l**) copia simple del Acta de Acuerdo de Límites Territoriales de la Provincia de Lima con la Provincia de Huarochirí del 29 de abril de 2016 (fojas 14); y **m**) copia simple de la Resolución N° 187-2017/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario el 21 de marzo de 2017 (fojas 18).



4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.



6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.

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 “el Reglamento”, la “Directiva N° 006 2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, en el caso en concreto, si bien “la administrada” solicita un área de 116,00 m², de la documentación técnica se ha determinado que el área submateria tiene una extensión de 199,83 m². En ese sentido, el Informe Preliminar N° 319-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2018 (foja 22) concluye, entre otros, respecto de “el predio”





RESOLUCIÓN N° 403-2019/SBN-DGPE-SDDI



lo siguiente: **i)** se encuentra superpuesto con un predio inscrito en la partida registral N° 11420222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado, signado con Código Único SINABIP (CUS 37284); **ii)** se advierte discrepancia entre el certificado de jurisdicción expedido por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma, según el cual "el predio" se encuentra ubicado en la jurisdicción de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí y departamento de Lima (fojas 4) mientras que la Base Única SBN, ubica "el predio" en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; **iii)** se advierte discrepancia en la zonificación de "el predio", en la medida que según el certificado de zonificación emitido por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma la zonificación de "el predio" es RDM (Residencial de Densidad Media) (fojas 7), mientras que el plano de zonificación correspondiente, entre otros, al distrito de Lurigancho (aprobado por Ordenanza N° 1099-MML del 30.11.2007) se encuentra en Zona de Recreación Pública (ZRP); **iv)** la ficha técnica N° 2432-2017/SBN-DGPE-SDS describe que con fecha 20 de octubre de 2017, "el predio" se encontraba ocupado totalmente, predominando el uso de vivienda.



9. Que, la venta directa por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", se da cuando el solicitante 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).

10. Que, en virtud de la normativa vigente, la 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.



11. Que, a fin de determinar la jurisdicción en la que se encuentra comprendido "el predio", esta Subdirección mediante Oficio N° 1567-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio del 2018 (fojas 31) requirió a la Secretaria de Demarcación y Organización Territorial del Viceministerio de Gobernanza Territorial de la Presidencia de Consejo de Ministros (en adelante "la Secretaria") informe si el proceso de delimitación territorial de la provincia de Lima con la provincia de Huarochiri, departamento de Lima, de la cual forma parte "el predio", ha culminado con la emisión de la ley correspondiente, lo cual fue comunicado a "la administrada" en Oficio N° 2965-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2018 (fojas 32).

12. Que, mediante Oficio N° D373-2018-PCM/SDOT presentado el 16 de noviembre de 2018 (S.I. N° 42115-2018) "la Secretaria" informó que no es factible precisar a qué jurisdicción pertenece dicho predio, debido a que a la fecha no ha concluido el proceso de delimitación territorial de la provincia de Lima con la provincia de Huarochirí, entre ellos, los distritos de Lurigancho y Ricardo Palma (fojas 3).



13. Que, de la documentación remitida por "la Secretaria", se evidencia que existe un conflicto de delimitación territorial que involucra a la provincia de Lima y la de Huarochirí, en donde se ubican los distritos de Lurigancho y Ricardo Palma, respectivamente; asimismo, de acuerdo a los planos de zonificación de la Municipalidad Provincial de Huarochirí y la Municipalidad Metropolitana de Lima, existe discrepancia en la zonificación de "el predio", dado que, en la provincia de Huarochirí "el predio" está zonificado como RDM (Residencial de Densidad Media) y en la Metropolitana de Lima como ZRP (Zona de Recreación Pública). En tal sentido, siendo uno de los requisitos determinar si el destino que le viene dando "la administrada" (vivienda) a "el predio" es compatible con la zonificación establecida por la autoridad local competente, resulta necesario definir la jurisdicción en la que se encuentra ubicado.

14. Que, en ese sentido, debemos tener en cuenta que una de las atribuciones del Congreso de la República es la aprobación de la demarcación territorial, de acuerdo a lo señalado en el inciso 7) del artículo 102° de la Constitución Política del Perú¹, mientras que 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, de acuerdo a lo señalado en el numeral 5.1 del artículo 5° de la Ley N° 27795², Ley de Demarcación Territorial (en adelante la "Ley 27795").

15. Que, en virtud de lo antes expuesto se concluye que 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 de conformidad con el artículo 10° de "Ley 27795"³. En tal sentido, no es posible determinar si el destino que le viene dando "la administrada" (vivienda) a "el predio" es compatible con la zonificación establecida por la autoridad local competente, razón por la cual no puede ser materia de disposición a través del presente procedimiento, debiendo declararse improcedente lo solicitado, disponiéndose su archivo definitivo, una vez consentida la presente resolución.



16. 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.

¹ Artículo 102°.- Son atribuciones del Congreso:

(...)

7. Aprobar la demarcación territorial que proponga el Poder Ejecutivo.

² 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.

³

"Artículo 10.- Desarrollo de las acciones de demarcación territorial en el nivel provincial

El desarrollo de las acciones de demarcación territorial en el nivel provincial se inicia en el respectivo gobierno regional con la elaboración y aprobación de los estudios de diagnóstico y zonificación (EDZ) mediante acuerdo de consejo regional, previo informe favorable de la SDOT-PCM. Los EDZ y los acuerdos de consejo regional son publicados en el portal del gobierno regional correspondiente.

A partir de tal aprobación, el gobierno regional, en el marco del SOT, implementa las acciones de demarcación territorial identificadas en el EDZ y evalúa las iniciativas de la población organizada. El SOT es aprobado por acuerdo de consejo regional, previo informe favorable de la SDOT-PCM.

Finalmente, la SDOT-PCM elabora y tramita el anteproyecto de ley de saneamiento y organización territorial de la provincia correspondiente.

Los plazos para el desarrollo de las acciones de demarcación territorial, en el marco de lo señalado en los párrafos precedentes, son fijados en el reglamento de la presente ley."



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 403-2019/SBN-DGPE-SDDI



De conformidad con lo establecido en 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 478- 2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 510-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ESTHER JARA PONCE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO.- Una vez consentida la presente resolución, poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, 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.



Air Luval
MAR PINEDA FLORES
Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES