



RESOLUCIÓN N° 0040-2018/SBN-DGPE

San Isidro, 04 de abril de 2018

Visto, el Expediente N° 406-2016/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LUIS BUENO** representada por su presidente Bernardino Martínez Brancacho, en adelante "la administrada", contra la Resolución N° 058-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de enero de 2018, por el cual la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, declaró, entre otros, improcedente la solicitud de venta directa del predio de 24 413,28 m² ubicado en el Cerro Matabuey, distrito de Puriguancho, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio", y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; 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, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

4. Que, mediante escrito presentado el 08 de febrero de 2018 (S.I. N° 04201-2018) "la administrada" interpuso recurso de apelación contra "la Resolución", bajo los siguientes argumentos que modo de resumen se presentan a continuación:

Respecto de la Zonificación de "el predio" y la compatibilidad del mismo, que no se le ha trasladado alguna observación a fin de aclarar las observaciones sobre el problema jurisdiccional sobre su posesión, por tanto no se dio cumplimiento a lo indicado el artículo 6.3) de "la Directiva". Asimismo, respecto de la zonificación, señala que la Asociación se encuentra en posesión de "el predio" con anterioridad a la emisión de la Ordenanza N° 1099-MML de fecha 20 de noviembre de 2017, que declara la zona como Zona de Protección y Tratamiento – PTP, no siendo retroactiva los efectos de la misma, por lo que "el predio" debe de considerarse de libre disponibilidad o en todo caso la SBN debe solicitar la "desafectación" a la Municipalidad Metropolitana de Lima. Finalmente, señala que la Municipalidad Distrital de San Antonio, les ha aprobado la habilitación Urbana y la Visación de Planos para los servicios básicos, que acreditan su posesión con anterioridad a la emisión de la Zonificación, y que ha realizado obras en su localidad al considerarse jurisdicción de la provincia de Huarochiri.

5. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 del "TUO de la LPAG", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

Del Recurso de Apelación

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que el término para la interposición de los recursos es de **quince (15) días perentorios**, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, en correspondencia, el artículo 220° del TUO de la LPAG, establece que: *"Una vez vencido los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto"*.

8. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 30 de enero de 2018, ante lo cual "la administrado" interpuso recurso de apelación el 08 de febrero de 2018 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

9. Que, el citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 216°, 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS.

10. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "la administrada", quien argumenta respecto de la zonificación de "el predio" (Zona de Tratamiento Paisajístico – PTP) establecida por la Ordenanza N° 1099-MML del 20 de noviembre de 2007, que la misma no es de aplicación por encontrarse en posesión del predio con anterioridad a la emisión de la referida ordenanza, por lo que el predio constituye uno de libre disponibilidad.





RESOLUCIÓN N° 0040-2018/SBN-DGPE

De los requisitos para la venta directa bajo la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento"

11. Que, mediante escrito presentado el 07 de abril de 2016 (S.I. N° 08550-2016), la Asociación de Vivienda Luis Bueno, en adelante "la administrada", solicita la venta directa del predio de 24 413,28 m² ubicado en el Cerro Matabuey, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio", en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento".

12. Que, el artículo 74° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", señala que "Los bienes de **dominio privado estatal** pueden ser objeto de venta solo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por venta directa.". (El subrayado y el énfasis es nuestro).

13. Que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades previamente a la evaluación del cumplimiento de los requisitos de la causal invocada establecida en el artículo 77° de "el Reglamento", deberá de determinarse si "el predio" constituye un **bien de dominio privado de propiedad del Estado**, y si el mismo es de **libre disponibilidad**.

14. Que, a su vez, el artículo 77° del "Reglamento" regula entre otras causales de compraventa directa, las siguientes:

"(...)

c) 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**; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.". (El énfasis es nuestro)

15. Que, el literal j) del artículo 6.2. de la Directiva N° 006-2014-SBN, que regula el Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, en adelante "la Directiva", establece la documentación que debe contener la solicitud de venta, indicando para las solicitudes bajo la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", que: "Asimismo, el solicitante deberá acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documentos emitido por la municipalidad competente."



16. Que, es de indicarse, que “la administrada” a fin de cumplir con lo indicado, presento adjunto a su solicitud el Certificado de Zonificación N° 03-2016-LAGR-GDUOT/MDSA-H, del 06.04.2016, expedido por la Municipalidad Distrital de San Antonio.

17. Que, como parte de la calificación la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en adelante “la SDDI”, elaboró el Plano Diagnostico N° 2086-2016/SBN-DGPE-SDDI y el Informe de Brigada N° 872-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de junio de 2016, determinó lo siguiente, respecto de la zonificación con la que cuenta “el predio”:

“(...)

IV.- CONCLUSIONES:

(...)

4.4. Del certificado de Zonificación N° 03-2016-LAGR-GDUOT/MDSA-H, del 06.04.2016, presentado por “la administrada” expedido por la Municipalidad distrital de San Antonio, certifica que la Asociación de Vivienda Luis bueno, **está situado dentro de la Jurisdicción del distrito San Antonio, provincia de Huarochirí, Departamento de Lima, y que Según Ordenanza Municipal N° 015-99/CM-MPH-M, declarado por la Municipalidad Provincial de Huarochirí, publicada el 08.11.1999 , ha sido calificado como Zona de Expansión Urbana**, Ordenanza de donde se declara Zona de expansión Urbana a las Asociaciones de Vivienda, Asentamientos Humanos y otros instalados en la Jurisdicción de la Comunidad Campesina de Jicamarca del distrito de San Antonio Provincia de Huarochirí, Departamento de Lima”, **sin embargo** cabe indicar que revisado las diferentes bases gráficas temáticas que obran en esta Superintendencia, entre ellas **la Base Gráfica de la Presidencia del Consejo de Ministros-PCM** donde se visualiza las delimitaciones territoriales entre los distritos, provincias, se insertó el polígono de “**el predio**” **el cual recae en el distrito de Lurigancho de la Provincia de Lima** y de acuerdo a lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral “el predio” ya no se encuentra dentro de la comunidad Campesina de Jicamarca, por lo que se infiere que el Certificado de Zonificación N° 03-2016-LAGR-GDUOT/MDSA-H, del 06.04.2016, emitido por la Municipalidad del distrito de San Antonio, no correspondería a la Jurisdicción de dicho distrito, **en tanto corresponde al distrito de Lurigancho de la Provincia de Lima.**

4.5. No obstante efectuado la consulta en la Página Web, del distrito de San Antonio http://www.munisantoniohri.gob.pe/planos/area_urbana.pdf, se visualiza en el plano de Áreas Urbanas y de Expansión urbana (L-11), los Anexos 22 y anexo 08, y comparado con “el predio”, éste se superpone fuera de dichos anexos, y del distrito de San Antonio, por lo que se infiere que para éste no correspondería la zonificación asignada de zona de Expansión Urbana, en tanto no ha sido comprendido dentro de dicho plano, ubicándose dentro del distrito de Lurigancho.

4.6. Visualizado el plano de zonificación del distrito de Lurigancho en la Página Web http://www.muniate.gob.pe/ate/files/documentosZonificacion/normas/ORD_1099_2007_MML_APROBACION_DEL_PLANO_DE_ZONIFICACION.pdf, aprobado por Ordenanza N° 1099-MMI, de fecha 30.11.2007, la misma que también corresponde al distrito de Lurigancho, se verifica que “el predio” se ubica dentro del ámbito destinado a Zona de Protección y Tratamiento –PTP en el Área de Tratamiento Normativo I. Asimismo, el artículo 10° indica:

- *Prohibir la ocupación (habilitación y edificación) en áreas calificadas como zona de Protección y Tratamiento Paisajista (PTP) así como en las áreas calificadas como Riesgo geotécnico RG y las declaradas como zona de riesgo por INDECI ,a fin de evitar posibles riesgos físicos de los asentamientos humanos. En estas áreas se permitirá única y exclusivamente arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física.*

(...)

18. Que, de la evaluación preliminar realizada por “la SDDI”, se advierte la discrepancia respecto de la jurisdicción de “el predio”, por una parte del Certificado de Zonificación presentado por “la administrada” y la documentación presentada, “el predio” se encontraría en la jurisdicción del distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí,





RESOLUCIÓN N° 0040-2018/SBN-DGPE

departamento de Lima; más de la evaluación de las bases gráficas que a modo de consulta accede esta Superintendencia, entre las cuales se encuentra la Base Gráfica de la Presidencia del Concejo de Ministros-PCM, el plano de Áreas Urbanas y de Expansión Urbana de la Municipalidad Distrital de San Antonio², así como el Plano de Zonificación del distrito de Lurigancho³, “el predio” se encontraría dentro de la jurisdicción del distrito de Lurigancho, provincia de Lima, departamento de Lima.

19. Que, la importancia de la identificación de la jurisdicción de “el predio” para el caso en concreto, es determinante, ya que se ha identificado que la zonificación otorgada para la zona donde se encuentra el mismo varía, cuando se trata de cada jurisdicción, siendo para la provincia de Huarochirí como Zona de Expansión Urbana y para la provincia de Lima como Zona de Protección y Tratamiento –PTP, ambas incompatibles entre ellas.

Sobre todo, teniendo en cuenta como ya se señaló que la causal c) establecida en el artículo 77 de “el Reglamento”, establece que expresamente que la finalidad que se le da al predio en solicitud debe de ser compatible con la zonificación vigente.

20. Que, advertido lo antes indicado, “la SDDI” mediante Oficio N° 2394-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de octubre de 2016, reiterado con Oficio N° 2727-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de noviembre de 2018, solicitó a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial a efectos de evaluar la solicitud de venta directa, informar sobre la jurisdicción sobre la cual se encuentra “el predio”, lo cual fue puesto de conocimiento de “la administrada” con Oficio N° 2421-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre 2016.

21. Que, mediante Oficio N° 952-2016-PCM/DNTDT de fecha 09 de diciembre de 2016 (S.I. N° 34375-2016), la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial señaló: “(...) *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 San Antonio en el Sector c.*”

22. Que, asimismo, mediante Oficio N° 342-2017-PCM/SDOT del 17 de agosto del 2017 (S.I. N° 27561-2017), contenido en el Expediente N° 300-2015/SBNSDDI, y obrante a folios 425 del Expediente en evaluación, Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial, informa sobre el tratamiento del límite entre ambas jurisdicciones se ha dividido en tres sectores “A”, “B” y “C”, respecto al tramo abierto “C” y teniendo en cuenta el acercamiento y la buena disposición de ambas partes, se acordó reuniones adicionales con el objeto de lograr un acuerdo de límites para dicho tramo abierto, estando que a la fecha, las partes aún no han determinado el límite integral y definitivo de las provincias involucradas.

² Página Web, del distrito de San Antonio http://www.munisanantoniohri.gob.pe/planos/area_urbana.pdf

³ Página Web

http://www.muniate.gob.pe/ate/files/documentosZonificacion/normas/ORD_1099_2007_MML_APROBACION_DEL_PLANO_DE_ZONIFICACION.pdf, aprobado por Ordenanza N° 1099-MMI, de fecha 30.11.2007.



23. Que, ahora bien, corresponde dilucidar respecto de lo señalado por “la administrada”, quien argumenta respecto de la zonificación de “el predio” (Zona de Tratamiento Paisajístico – PTP) establecida por la Ordenanza N° 1099-MML del 20 de noviembre de 2007, que la misma no es de aplicación por encontrarse en posesión del predio con anterioridad a la emisión de la referida ordenanza.

24. Que, es de precisarse, que la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, se fundamenta principalmente en que a la fecha no se ha culminado con el proceso de demarcación territorial entre la provincia de Lima y la provincia de Huarochirí, lo cual impide a esta Superintendencia tener la certeza de la zonificación otorgada a la zona sobre la cual recaería “el predio”, puesto que son las municipalidades provinciales las competentes⁴ para aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial identificando áreas agrícolas, de expansión agrícola, urbanas y de expansión urbanas, de protección por riesgos naturales y de protección ecología, así como los Planes de Desarrollo Urbano, Rural, Zonificación de áreas urbanas, y Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos, entre otros.

25. Que, al no encontrarse determinada la jurisdicción sobre la cual recae “el predio”, no es posible admitir ningún Certificado de Zonificación y vías o Certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por ninguna de las Municipalidades, puesto que no se encuentra establecidas su competencia sobre la zona en cuestión. Asimismo, estando que la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento” establece expresamente que la finalidad debe de ser compatible con la zonificación vigente, esta Superintendencia se encuentra impedida de emitir un pronunciamiento sobre el cumplimiento de este requisito, hasta que no existe un proceso culminado por parte de la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial, órgano rector del sistema nacional de demarcación y organización territorial a nivel nacional⁵, y aprobado por el Congreso de la República, conforme lo establecido en el inciso 7 del artículo 102⁶ de la Constitución Política del Perú, y formalidades establecidas en el artículo 10 de la Ley N° 27795⁷.

4 Artículo 16.- Competencias sobre Organización del espacio físico y uso del suelo

Las municipalidades, en materia de Organización del espacio físico y uso del suelo, asumen competencias y ejercen las siguientes funciones:

1. Las Municipalidades Provinciales

1.1 Con carácter exclusivo:

a) Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique:

- a1) Áreas agrícolas
- a2) Áreas con vocación agrícola y de expansión agrícola futura
- a3) Áreas urbanas y de expansión urbana
- a4) Áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales
- a5) Áreas de protección ecológica

b) Aprobar los planes específicos en base al Plan de Acondicionamiento territorial, en especial:

- b1) Plan de Desarrollo Urbano
 - b2) Plan de Desarrollo Rural,
 - b3) Esquemas de Zonificación de áreas urbanas
 - b4) Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos
- (...)

⁵ Artículo 7 del Reglamento de la Ley N° 27795, Ley de Demarcación Territorial, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2003-PCM

⁶ **Artículo 102°.-** Son atribuciones del Congreso:

(...)

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

⁷ **Artículo 10°.-** Los petitorios que promueva la población organizada, así como las iniciativas de oficio, deben cumplir los requisitos y documentos técnicos necesarios, conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

El procedimiento se inicia en el respectivo Gobierno Regional. Los estudios de diagnóstico y zonificación son el marco para evaluar las propuestas demarcatorias. Los resultados de tales estudios son aprobados por la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial. El documento correspondiente y la resolución de aprobación son publicados en el portal de la Presidencia del Consejo de Ministros y del Gobierno Regional correspondiente.

A partir de tal aprobación, el Gobierno Regional tiene un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días naturales para evaluar las iniciativas de oficio y los petitorios de orden demarcatorio y organizar el expediente técnico de saneamiento y organización territorial correspondiente, con arreglo a la normativa vigente. Con la opinión favorable correspondiente, tramita la propuesta ante la Presidencia del Consejo de Ministros.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0040-2018/SBN-DGPE

26. Que, en tal sentido, queda desvirtuado lo señalado por "la administrada", estando que no se rechazado su solicitud de venta directa por haberse calificado la zona sobre la cual recae el predio como Zona de Protección y Tratamiento Paisajístico (PTP) como lo establece la Ordenanza N° 1099-MML del 20.11.2007 expedida por la Municipalidad Provincial de Lima, sino por el hecho que esta Superintendencia depende de la culminación del procedimiento de demarcación territorial existente entre las municipalidades provinciales de Huarochirí y Lima, a fin de determinar la jurisdicción y competencia de la municipalidad para establecer la zonificación de "el predio".

27. Que, finalmente, sobre la conducción de la Municipalidad de San Antonio, quien ha aprobado como señala "la administrada", la Habilitación Urbana y la Visación de Planos de servicios básicos, así como la ejecución de obras en su localidad, lo cual probaría que la jurisdicción de "el predio" se encontraría dentro su competencia, es de indicarse que esta Superintendencia no es competente para emitir un pronunciamiento al respecto de lo señalado, estando lo relevante a la delimitación jurisdiccional fuera de nuestra competencias.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LUIS BUENO**, contra la Resolución N° 058-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de enero de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI), dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



[Firma manuscrita]
Abog. Victor Hugo Rodríguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

La Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros, como ente rector del sistema, valida la propuesta en un plazo no mayor a treinta (30) días naturales. En caso de existir observaciones, estas son subsanadas por el respectivo gobierno regional en el término de noventa (90) días naturales. Y, de ser conforme, inicia el trámite de remisión al Congreso de la República del correspondiente proyecto de ley.

Los expedientes que no reúnen los requisitos ni las evaluaciones técnicas para su trámite regular se declaran improcedentes."