



RESOLUCIÓN N° 0033-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 209-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por **ROSA LUZ ROSAS MAXIMILIANO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 116.40 m², ubicado en el lote 14 de la manzana "D" del Asentamiento Humano "9 de Octubre", distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri, departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 11420222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, 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° 05595-2015), Rosa Luz Rosas Maximiliano (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 documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** copia certificada de la Resolución de Gobernación N° 04-2006-1508/P-L/S-HRI/G-RPA de 27 de enero de 2006 (fojas 3); **3)** Resolución de Gobernación N° 14-2006-



1508/P-L/S-HRI/G-RPA del 10 de marzo de 2006 (fojas 4); **4)** certificado de Zonificación en zona de expansión urbana expedida el 21 de noviembre de 2014, por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma (en adelante "la Municipalidad") (fojas 5); **5)** Certificado de Jurisdicción N° 006-2014/MDRP-SGOPP expedido el 30 de diciembre de 2014, por "la Municipalidad" (fojas 6); **6)** copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral expedido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el 28 de noviembre de 2014 (fojas 7); **7)** memoria descriptiva de "el predio" (fojas 8); y, **8)** plano de ubicación - localización de setiembre de 2014, correspondiente a "el predio" (fojas 10).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del 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").

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, 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, 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 0033-2016/SBN-DGPE-SDDI

12. 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° 620-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2015 (fojas 11), según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

(...)

- 4.1 *Realizada la comparación gráfica catastral de "el predio" según la documentación técnica presentada por "el administrado", con la Base Única SBN con la que cuenta esta Superintendencia, "el predio" se visualiza gráficamente de la siguiente manera:*
 - *Totalmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11420222 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con Registro SINABIP N° 13025 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 37284.*
- 4.2 *Se informa que según el certificado de jurisdicción N° 006-2014 MDRP-SGOPP, expedido el 30 de diciembre del 2014, por la Municipalidad distrital de Ricardo Palma, "el predio" se encuentra en la jurisdicción del distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri, departamento de Lima., sin embargo según la Base Única SBN "el predio" se visualiza en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.*
- 4.3 *Según el certificado de zonificación expedido el 21 de noviembre de 2014, por la Municipalidad distrital de Ricardo Palma, a "el predio" le corresponde la zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), sin embargo comparado "el predio" con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (ordenanza N° 1099-MML del 30-11-2007 y publicada el 12-12-2007), se verificó que "el predio" se encuentra totalmente en zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP.*

(...).

13. 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 N° 11420222 del Registro de Predios de Lima; lo cual ha sido corroborado con el certificado de búsqueda catastral presentado por "la administrada" (fojas 7). 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 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 5) y el plano de zonificación correspondiente -entre otros- al distrito de Lurigancho-Chosica aprobado por Ordenanza N° 1099-MML, éste cuenta con zonificación Protección y Tratamiento Paisajista – PTP.

14. 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).

15. 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.

16. Que, en el caso en concreto y tal como se desprende en el décimo tercer 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 Huarochiri, 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 Huarochiri zonificación Residencial de Densidad Media y la Municipalidad Metropolitana de Lima zona de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP. 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 cuarto considerando de la presente resolución.

17. 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.

18. 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, 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





RESOLUCIÓN N° 0033-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.

19. 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.

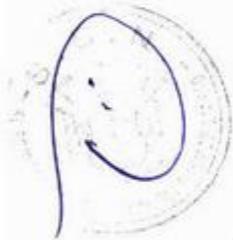
20. Que, Asimismo, el artículo 6° de la "Ley 27795", establece como requisito previo lo siguiente:

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.

21. Que, en virtud de la normativa glosada en el décimo séptimo, décimo octavo, décimo noveno y vigésimo 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.

22. Que, de conformidad con la normativa expuesta, esta Subdirección mediante Oficio N° 1010-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2015 (fojas 15), 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.

23. Que, en virtud de lo descrito en el considerando precedente, mediante Oficio N° 310-2015-PCM/DNTDT del 19 de mayo de 2015 (fojas 17) "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 Chosica y el de Ricardo Palma, el cual deberá ser aprobado finalmente por el Congreso de la República.

24. 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.

25. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se prescinde de la información requerida a la Municipalidad Metropolitana de Lima y a la Municipalidad Provincial de Huarochirí, a través de los Oficios Nros. 1007, 1281, 1398 y 1019-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 14, 20, 22 y 16) respectivamente, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa.

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 y, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 022-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ROSA LUZ ROSAS MAXIMILIANO**, 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.

P.O.I 5.1.1.8




ABOG. Carlos Botegui Sánchez
Subdirección de Asesoría Jurídica
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES