



RESOLUCIÓN N° 598-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 300-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARIA ELENA TELLO CURI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio que comprende un área de 120,00 m² ubicado en la manzana "C", lote 19, del Asentamiento Humano 9 de octubre, distrito de Ricardo Palma, provincia 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, 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 4 de mayo de 2015 (S.I. N° 10134-2015), por **MARIA ELENA TELLO CURI** (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)** plano de ubicación y localización de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Luis Alejandro Chavez Palacios, de setiembre de 2014 (foja 4); **c)** memoria descriptiva de "el predio" (foja 5); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral emitido

por la Zona Registral N° IX - Sede Lima, el 28 de noviembre de 2014 (foja 6); **e)** copia certificada del Certificado de Zonificación, emitido por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma Huarochiri, el 30 de marzo de 2015 (foja 8); **f)** copia certificada del Certificado de Jurisdicción N° 002-2015 MDRP-SGOPP emitido por la Municipalidad de Ricardo Palma Huarochiri, el 16 de enero de 2015 (foja 9); **g)** Resolución de Gobernación N° 08-2006-1508/P-L/S-HRI/G-RPA, emitido por la Gobernación del distrito de Ricardo Palma, el 9 de marzo de 2006 (foja 10); y, **h)** copia certificada de la Constancia de Posesión, emitida por la Gobernación del distrito de Ricardo Palma, el 17 de diciembre de 2007 (foja 11).




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 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 un predio de titularidad del Estado, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la 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 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

RESOLUCIÓN N° 598-2017/SBN-DGPE-SDDI


invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. 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 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".




13. Que, mediante Decreto Supremo N° 019-2003-PCM del 21 de febrero de 2003 se aprobó el Reglamento de la "Ley N° 27795", el cual en el artículo 40° establece el procedimiento a realizar para el saneamiento y organización territorial; siendo que el literal g) señala que la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros "(...) evalúa el expediente único de saneamiento y organización territorial de la provincia en estudio, de conformidad con la Ley y el presente Reglamento, de encontrarlo procedente, lo elevará a través de la Presidencia del Consejo de Ministros acompañándolo del informe respectivo y su proyecto de Ley, para la aprobación correspondiente por el Consejo de Ministros"; y asimismo, el literal h) señala que: "Aprobado el proyecto de Ley, el Poder Ejecutivo en un plazo no mayor de 10 (diez) días hábiles presentará la iniciativa legislativa ante el Congreso de la República, acompañando copia fedateada del expediente único, así como del Acuerdo del Consejo de Ministros correspondiente".

14. 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° 771-2015/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2015 (foja 12), actualizado mediante Informe de Brigada N° 2053-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016 (foja 35), según el cual se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) se encuentra en el ámbito del área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11420222 del Registro de Predios de Lima – Registro SINABIP N° 13025 - CUS 37284; ii) se ubica en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; iii) se encuentra en el ámbito de la Zonificación Recreación Pública (ZRP) de acuerdo al Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Lurigancho, lo cual discrepa con la información indicada en el Certificado de Zonificación presentado.



15. 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 (foja 46). 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 (foja 9) 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) (foja 8) y según lo señalado en el último informe de brigada descrito en el considerando precedente, "el predio" se encuentra en Zona de Recreación Pública (ZRP) de acuerdo a la zonificación del distrito de Lurigancho-Chosica aprobado por Ordenanza N° 1099-MML.

16. Que, de conformidad con la normativa expuesta, mediante Oficio N° 185-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2016 (foja 22), se 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.




17. Que, mediante Oficio N° 117-2016-PCM/DNTDT presentado el 19 de febrero de 2016 (S.I. N° 03949-2016) "la Dirección" nos informa, que se hace necesario contar con un plano específico con valores de coordenadas UTM en el Sistema WGS84, en su vértices (foja 23). En virtud de lo señalado, mediante Oficio N° 636-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016 (foja 29) esta Subdirección remite documentación técnica de "el predio".

18. Que, mediante Oficio N° 314-2016-PCM/DNTDT presentado el 14 de abril de 2016 (S.I. N° 09321-2016) "la Dirección" nos informa que "el predio" y otros pertenecen al distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochirí, lo cual se sustenta en los límites referenciales oficiales determinados en el proceso de delimitación territorial de la provincia de Lima con la provincia de Huarochirí, a cargo de "la Dirección" en concordancia con la única disposición complementaria de la ley N° 29533, Ley que implementa Mecanismos para la Delimitación Territorial y del artículo 5° de la "Ley 27795" (foja 31).

19. Que, cabe indicar que de la lectura del oficio descrito en el considerando precedente se observa que "la Dirección" no ha señalado si su pronunciamiento respecto a la delimitación territorial de la provincia de Lima con la provincia de Huarochirí se sustenta en la emisión de la ley correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 10¹ de la "Ley N° 27795"; por lo que mediante Oficio N° 305-2017/SBN-DGPE-SDDI del


¹ Artículo 10.-Del procedimiento
(...)

RESOLUCIÓN N° 598-2017/SBN-DGPE-SDDI




31 de enero de 2017 (foja 38) reiterado con Oficio N° 1588-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2017 (foja 39) se consultó a "la Dirección" nos informe si el proceso de delimitación territorial de la provincia de Lima con la provincia de Huarochiri ha culminado con la emisión de la ley correspondiente, caso contrario nos indique la etapa en la que se encuentra. Es preciso señalar, que el requerimiento de información dirigido a "la Dirección" fue puesto en conocimiento de "la administrada" mediante Oficio N° 1723-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio de 2017 (foja 41).

20. Que, mediante Oficio N° 342-2017-PCM/SDOT presentado el 18 de agosto de 2017 (S.I. N° 27561-2017) la Secretaría de Declaración y Organización Territorial nos informa que el tratamiento del límite entre ambas circunscripciones se ha dividido en tres sectores (A, B y C), y que actualmente el proceso se encuentra en trámite, no habiéndose determinado aún el límite integral y definitivo entre las provincias involucradas (foja 45).



21. 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 Huarochiri, no ha sido aprobado por el Congreso de la República, como órgano competente, conforme la normativa glosada en el décimo segundo y décimo tercer 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.



22. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, poner en conocimiento del estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, 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 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, Directiva N° 006-2014-SBN, el Informe de Brigada N° 1201-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 734-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **MARIA ELENA TELLO CURI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de venta directa, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 5218



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES