



RESOLUCIÓN N° 599-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de setiembre de 2017

VISTO:



El Expediente N° 144-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JULIO CORDOVA APAZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio que comprende un área de 120,00 m² ubicado en el sector La Ronda Km. 35-38 margen izquierda del río Rímac en la manzana "L", lote 15 del Asentamiento Humano 9 de octubre, distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri y departamento de Lima, que forma parte del 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 - Zona Registral N° IX-Sede 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 19 de febrero de 2015 (S.I. N° 03489-2015), **JULIO CORDOVA APAZA** (en adelante "el administrado"), 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 (foja 3); b) copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Zona Registral N° IX - Sede Lima, el 28 de noviembre de 2014 (foja 4); c)

copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 0008-2015, emitida por la Municipalidad de Ricardo Palma Huarochiri – Lima, el 13 de enero de 2015 (foja 5); **d**) copia certificada del Certificado de Zonificación en Zona de Expansión Urbana, emitido por la Municipalidad de Ricardo Palma – Huarochiri, el 12 de enero de 2015 (foja 6); **e**) memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Arquitecto Ernesto G. Villa Arriola de noviembre de 2014 (foja 7); **f**) CD conteniendo información técnica digital de "el predio" (foja 8); **g**) plano perimétrico de "el predio" suscrito por el arquitecto Ernesto G. Villa Arriola, de noviembre de 2014 (foja 9); **h**) plano de ubicación de "el predio" suscrito por el arquitecto Ernesto G. Villa Arriola, de noviembre de 2014 (foja 10); **i**) copia certificada de la Constancia de Posesión, emitida por la Gobernación - Ricardo Palma - Huarochiri de la Dirección General de Gobierno del Interior, el 17 de diciembre de 2007 (foja 11); **y**, **j**) copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 0048-2015, emitida por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma, el 26 de enero de 2015 (foja 12).

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 complementé 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.

RESOLUCIÓN N° 599-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "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 “el administrado”, a través del Informe de Brigada N° 504-2015/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2015 (foja 13), actualizado mediante Informe de Brigada N° 2023-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2016 (foja 29), según el cual se determinó respecto de “el predio” 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; **ii)** se ubica en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; sin embargo en certificado de zonificación en Zona de Expansión Urbana presentada por “el administrado” (foja 6), certifica que “el predio” se encuentra en jurisdicción del distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri; y, **iii)** se encuentra en el ámbito de la Zonificación OU, según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – Lurigancho, lo cual discrepa con la información presentada.



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 36). Sin embargo, respecto a la ubicación de “el predio” se advierte discrepancia entre el certificado de zonificación en zona de expansión urbana expedido por la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma, según el cual éste se encuentra en la jurisdicción de dicho distrito (foja 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 antes señalado, la zonificación de “el predio” es Residencial de Densidad Media (RDM) y según lo señalado en el Informe de Brigada descrito en el considerando precedente, “el predio” se encuentra en Zona de Otros Usos - Cementerio (OU) 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° 184-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2016 (foja 15), 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 sus vértices (foja 16). En virtud de lo señalado, mediante Oficio N° 635-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016 (foja 22) 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 Huarochiri, 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 Huarochiri, a cargo de la DNTDT 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 N° 27795 (foja 24).

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 Huarochiri se



RESOLUCIÓN N° 599-2017/SBN-DGPE-SDDI

sustenta en la emisión de la ley correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 10¹ de la "Ley N° 27795.



20. Que, por lo expuesto en el considerando precedente, mediante Oficio N° 1453-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2017 (foja 32) se procedió a reiterar la consulta a "la Dirección", requiriendo 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; cabe señalar, que el oficio señalado fue atendido mediante Oficio N° 250-2017-PCM/SDOT del 22 de junio de 2017 (foja 33) señalando que "el predio" se encuentra en el distrito de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri, de acuerdo a los límites territoriales definidos en el año 2014 por la SDOT/PCM entre la provincia de Lima con la provincia de Huarochiri, sector "B", mediante Informe Técnico N° 14-2014PCM/NTDT7OATGT7JLOH.



21. Que, mediante Oficio N° 342-2017-PCM/SDOT presentado el 18 de agosto de 2017 (S.I. N° 27561-2017) que en copia certificada se inserta al presente expediente, por cuanto guarda relación con la delimitación de jurisdicción en la que se encuentra "el predio" (foja 35) 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.



22. 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.

23. 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.

¹ Artículo 10.-Del procedimiento

(...)

La Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del consejo de Ministros, como entre rector del sistema, valida la propuesta en un plazo no mayor a treinta (30) días naturales. (...) **Y, de ser conforme, Inicia el trámite de remisión al Congreso de la República del correspondiente proyecto de ley (...)**.

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 aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, el Informe de Brigada N° 1202-2017/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 735-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JULIO CORDOVA APAZA**, 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.


ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES