



**RESOLUCIÓN N° 0329-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de julio del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 922-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION BIO HUERTO "VILLA MIRAFLORES"**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 1 308,917 m<sup>2</sup>, ubicada en la margen izquierda de la vía de penetración al distrito de El Algarrobal, sector de Pampa Inalámbrica, en el distrito de Algarrobal e Ilo, provincia de Ilo y departamento de Moquegua, que forma parte de un predio de mayor extensión denominado "Área Remanente A-1", inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.º 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS N° 103388, en adelante "el predio"; y

**CONSIDERANDO:**

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2.- Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") 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 la SBN.

3.- Que, mediante escrito presentado el 15 de agosto de 2019 (S.I. N° 27179-2019), la **ASOCIACION BIOHUERTO "VILLA MIRAFLORES"** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de "la Asociación" (foja 4); **b)** certificado de vigencia de la partida N° 11000348 en el Registro de Personas Jurídicas (foja 5); y, **c)** plano perimétrico P-01 de "el predio", suscrito por el ingeniero civil Jaime Carlo Herrera Berolatti en julio de 2018 (foja 7);

4.- Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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, “la 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 las solicitudes.

7.- Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8.- Que, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1273-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019 (foja 8), determinándose respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra en ámbito de mayor extensión denominado Área Remanente A-1, inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, signado con CUS N° 103388 (fojas 12);
- ii. Revisado el aplicativo JMAP y la Base Gráfica de Trámites que obra en esta Superintendencia, se advierte que “el predio” se superpone parcialmente con las S.I N° 26669-2019 y 28459-2019, ambas en trámite.
- iii. De la revisión del aplicativo SINABIP y la Base Gráfica de Procesos Judiciales relacionados al CUS N° 103388, se advierte la existencia del legajo N° 264-2019 y 265-2019 relacionados al delito de usurpación agravada contra María Luz Acero Vargas, representante de “la Asociación”.
- iv. Revisadas las imágenes satelitales del Google Earth de los años 2004 al 2019, se observa que “el predio” constituye un terreno eriazado que no se encuentra delimitado; al 30 de mayo de 2004 se encontraba totalmente desocupado, observándose progresivamente módulos de vivienda ubicados en forma dispersa; ocupando al 20 de mayo de 2010 un área aproximada de 511 594,07 m<sup>2</sup> (39,09% de “el predio”) y al 21 de abril de 2019 un área de 1 184 942,41 m<sup>2</sup> (90,52% de “el predio”).
- v. 1 168 885,21 m<sup>2</sup> (representa el 89,30 % de “el predio”) recae en Zona de Reserva Urbana Residencial (RUR) y 140 032,08 m<sup>2</sup> (representa el 10,70% de “el predio”) recae en Zona de Reglamentación Especial -ZRE, de acuerdo al plano de zonificación Urbana (PDU-27) del Plan Director de la ciudad de Ilo 2002-2010-2012, aprobado por Ordenanza Municipal N° 664-2019-MPI del 29 de marzo de 2019.

- vi. Realizada la inspección técnica contenida en la Ficha Técnica N° 1300-2017/SBN-DGPE-SDS del 14 de julio de 2017, sobre ámbito parcial del CUS N° 103388 (1381 525,21 m<sup>2</sup>) se advierte que “el predio” se encontraba ocupado parcialmente por terceros de los cuales sólo el 1% se aprecia vivencias y el resto abandonado. Asimismo, del análisis gráfico del plano N.º 2201-2017/SBN-DGPE-SDS, “el predio” se superpone en un área de 1 209 395,07 m<sup>2</sup> (92,40%) con el área inspeccionada.
- vii. Realizada la inspección Técnica contenida en la Ficha Técnica n.º1352-2017/SBN-DGPE-SDS, del 14 de julio de 2017 sobre ámbito parcial del CUS N° 103388 123 472,80 m<sup>2</sup>) se advierte que “el predio” se encontraba ocupado parcialmente por terceros de los cuales sólo se aprecia el 10% de vivencia y el resto abandonado (fojas 19). Asimismo, del análisis gráfico del plano N.º2226-2017/SBN-DGPE-SDS, “el predio” se superpone en un área de 28 886.70 m<sup>2</sup> (2,21%) con el área inspeccionada.
- viii. El área de 1 168 885,21 m<sup>2</sup> (89,30 % de “el predio”) recae en Zona de Reserva Urbana Residencial (RUR) y 140 032,08 m<sup>2</sup> (10,70% de “el predio”) recae en Zona de Reglamentación Especial -ZRE, de acuerdo al plano de zonificación Urbana (PDU-27) del Plan Director de la ciudad de Ilo 2002-2010-2012, aprobado por la Ordenanza Municipal N.º 187-2002-MPI de fecha 30/12/2002, vigente hasta el 31/12/2019 con Ordenanza Municipal N.º 664-2019-MPI de fecha 29/03/2019.

9.- Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77°<sup>[1]</sup> de “el Reglamento”: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte de “el 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 éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

10.- Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

11.- Que, es preciso indicar que de la revisión del escrito presentado por “el administrado” el 15 de agosto de 2019 (S.I N° 27179-2019) (fojas 1), señala que el uso que pretende darle a “el predio” es para un proyecto de **VIVIENDA – HUERTO**.

12.- Que, conforme se advierte del Informe Preliminar detallado en el octavo considerando de la presente resolución, el área de 1 168 885,21 m<sup>2</sup> ( 89,30 % de “el predio”) recae en Zona de Reserva Urbana Residencial (RUr) y 140 032,08 m<sup>2</sup> (10,70% de “el predio”) recae en Zona de Reglamentación Especial -ZRE, Incompatibles con el uso de vivienda – huerto, conforme se advierte del índice de usos del cuadro de compatibilidad de usos del plano de zonificación urbana del Plan Director de la ciudad de Ilo 2002-2010-2012, aprobado por Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI, vigente hasta el 31 de diciembre de 2019 mediante Ordenanza Municipal N° 664-2019-MPI, estableciendo que se requiere de estudios y normas especiales limitantes para el establecimiento de cierto tipo de usos y están sujetos a un régimen especial que prohíbe terminantemente cualquier aplicación que afecte la naturaleza del suelo y dificulte el destino previsto a las funciones inherentes a la reserva.

13.- Que, habiendo caducado el Plan Director de la ciudad de Ilo aprobado por Ordenanza Municipal N.º 187-2002-MPI de fecha 30/12/2002, vigente hasta el 31/12/2019, esta Subdirección con Oficio N.º 370-2020-SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero de 2020 (fojas 25), reiterado con Oficio N.º 1187-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de marzo de 2020 (fojas 26), solicitó a la Municipalidad Provincial de Ilo, informe i) si se ha ampliado la vigencia del citado plan o se ha dejado sin efecto el mismo; ii) indicar las zonificaciones del Plan Director de la ciudad de Ilo y la Ordenanza que lo aprueba; y, iii) los usos compatibles con la zonificación vigente.

14.- Que, con Oficio N.º 0269-2020-A-MPI (S.I N.º 06229-2020) (fojas 28), y Oficio N.º 385-2020-A-MPI, presentado el 08 de julio de 2020 (SI N.º 09609-2020) la Municipalidad Provincial de Ilo traslada el Informe N.º 067-2020-SGOUCA/GDUA-MPI, emitido por la Subgerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro en la cual se indica lo siguiente:

- i. Respecto a la consulta del Plan Director señala que la ampliación de la vigencia del Plan Director de la ciudad de Ilo se encuentra en trámite para su posterior aprobación.
- ii. Respecto a la zonificación de “el predio” señala que se encuentra zonificado como RUR –Reserva Urbana Residencial y una pequeña parte (11%) se encuentra zonificado como Zona de Reglamentación Especial –ZRE.
- iii. Respecto a la compatibilidad de usos indica que revisado el cuadro de compatibilidad de usos que forma parte del Plan Director de la ciudad de Ilo, se pudo determinar que **cualquier tipo de actividad o uso del suelo resulta incompatible con la zonificación en dicho sector.**

15.- Que, en virtud a lo expuesto en el párrafo anterior, ha quedado demostrado que “el administrado” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento” en la medida que el uso para el cual destina “el predio” (Vivienda - huerto) es incompatible con la zonificación de “el predio”; motivo por el cual la solicitud de venta deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16.- Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”, con la que pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento”.

17.- Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N.º 418-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 0361-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por “**ASOCIACION BIO HUERTO “VILLA MIRAFLORES”**”, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 20.1.1.4.

**VISADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

**FIRMADO POR:**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

**[1] Artículo 77.- De las causales para la venta directa**

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

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.