



## **RESOLUCIÓN N° 1195-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de noviembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 1131-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VERÓNICA MARYORI CAHUANA CENTENO** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 96 669,87 m<sup>2</sup>, ubicado al Sureste de la ciudad de Ilo, margen derecha de la carretera Binacional PE-36 (Tramo desvió Ilo-Aeropuerto Ilo), distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua; en adelante "el predio";

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 23 de octubre de 2019 (S.I. N° 34807-2019) **VERÓNICA MARYORI CAHUANA CENTENO** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", amparándose en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia legalizada del documento nacional de identidad de "la administrada" (fojas 4); **2)** memoria descriptiva de fecha octubre del 2019, elaborada por el Ing. German Vargas Ramos con registro C.I.P. N° 128361 (fojas 5-6); **3)** copia legalizada del Acta Judicial de Constatación Ocular N° 040-NOV-2015 de fecha 25 de noviembre del 2015 emitida por el Juzgado de Paz de 2da Nominación de Pampa Inalámbrica (fojas 07 al 11); **4)** copia legalizada del Acta de Constatación Judicial de Posesión de fecha 14 de mayo del 2010 suscrita por el Juzgado de Paz de 1era Nominación de Pampa Inalam. De Ilo (fojas); **5)** copia legalizada





del Certificado de Zonificación y Vías N.º 040-2019-SGOUCA/GDUA-MPI del 14 de octubre del 2019 (fojas 14); 6) declaración Jurada de fecha 11 de octubre del 2019 (fojas 15); 7) plano pperimétrico con coordenadas UTM, WGS84, Zona 19, suscrita por el Ingeniero Cesar A. Condori Colana, con registro C.I.P. N.º 96260 (fojas 16).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N.º 006-2014/SBN")

5. Que, por su parte, el artículo 32º 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.º 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.º 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 1446-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2019 (foja 17), con el cual se concluyó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Corresponde a la propiedad denominada "Parcela 2" inscrita a favor del **Estado** en la Partida N.º **11023280** del Registro de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Ilo, con CUS N.º **134950**;
- ii) Se encuentra a 1,5 km (según el visor GEOCATMIN) de la falla geológica activa Chololo, el cual es altamente vulnerable en caso de que se reactive, sin embargo, discrepa del contraste con el Mapa Geológico del INGEMMET, Hoja 36-t del "Informe Sobre la Existencia de Fallas Geológicas Activas en el Distrito de Ilo", dado que la distancia a la mencionada falla sería de 3,7 km. de ser necesario se deberá solicitar consulta a la entidad competente;
- iii) El acta de constatación judicial de posesión no corresponde a "el predio" en tanto no se encuentra en el kilómetro 39,9 de la carretera Binacional, como lo señala la referida partida N.º 11023280, asimismo el acta de







## **RESOLUCIÓN N° 1195-2019/SBN-DGPE-SDDI**

constatación ocular N.° 040-NOV-2015 no será valorada por haber sido emitido con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010;



- iv) Recae en **Zona de Protección Ambiental – ZPA, Otros Usos de servicios al transporte – OU3 y Zona de Reglamentación Especial – ZRE**, de acuerdo al plano de zonificación (PDU-27) aprobado por la Ordenanza Municipal N.° 187-2002-MPI del 30 de noviembre de 2002, Zonificaciones que no son compatibles con usos residenciales, comerciales y otros relacionados, debido a que requieren estudios Geotécnicos y Geológicos especializados para establecer las normas técnicas que definen su uso, están sujetas a estudios técnicos que deben tener disposiciones reglamentarias para su tratamiento especial y revaloración en la Protección ambiental, conforme se indica en el Certificado presentado por “la administrada”.



- v) De la evaluación de cambio físico y ocupación se observa que “el predio” en el periodo comprendido desde mayo del 2010 a agosto del 2013, se encontraba desocupado y libre de edificaciones, es a partir del marzo del 2016 que se observa la existencia de seis (6) áreas cercadas separadas por vías y según Ficha Técnica N.° 0271-2018/SBN-DGPE-SDDI, las seis (6) manzanas cuentan con portones de ingreso, ocupando un área total aproximada de 55 251,39 m<sup>2</sup> (57%), presentando en su interior construcciones de viviendas con material noble en su mayoría, módulos de madera, reservorios de concreto, y plantaciones de cultivos como olivo, manzana, uva, durazno, limón, con sistema de riego por goteo. No cuenta con servicio de agua, desagüe, alumbrado público.



9. Que, de lo antes expuesto se ha podido determinar que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y es de libre disponibilidad, por lo que corresponde que esta Subdirección evalúe si la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” cumple con los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. En ese contexto, en cuanto a la referida causal se establecen cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales 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 estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, en virtud de lo expuesto en el octavo considerando, se colige que “el predio” se superpone con **Zona de Protección Ambiental – ZPA**, en el cual el uso del suelo se encuentra restringido por las normas especiales que se establecen para zonas de protección ambiental; la zona **Otros Usos de servicios al transporte – OU3**, que corresponden áreas destinadas u ocupadas por instalaciones y equipamientos



relacionados a atender los Servicios de transporte, tales como terminales aéreos, portuarios, muelles, terminal terrestre y servidumbre de vía férrea; y la **Zona de Reglamentación Especial –ZRE**, siendo zonas afectadas en el área de influencia del agrietamiento producido por el sismo del 23 de junio del 2001, requiriéndose estudios geotécnicos y geológicos especializados para establecer las normas técnicas que defiendan su uso; zonificación que se ha contrastado de acuerdo con el Plano de Zonificación (PDU-27), 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, que aprueba el Plan Director de la Ciudad de Ilo, asimismo se ratifica lo señalado en el Certificado de Zonificación y Vías N.º 040-2019-SGOUCA/GDUA-MPI de fecha 14 de octubre del 2019 presentado por “la administrada” en su solicitud de venta directa.

11. Que, por lo antes expuesto ha quedado demostrado que el uso de vivienda que viene ejerciendo “la administrada” en “el predio” de acuerdo con lo señalado en el Acta Judicial de Constatación Ocular N.º 040-NOV-2015 y las fotografías anexas; es incompatible con la zonificación, quedando corroborada además con el cuadro de compatibilidad de usos (fojas 22).

12. Que, por otro lado tal como se indicó en el octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth, “el predio” en el período del mayo de 2010 a agosto de 2013 no cuenta con ocupación, en marzo de 2016 se identificó 6 áreas cercadas separadas por vías, en cuyo interior se observa la existencia de edificaciones dispersas y en el 2019 se aprecian similares características físicas con divisiones y posible plantaciones de algún tipo de cultivo. Asimismo, en la Ficha Técnica N.º 1023-2018/SBN-DGPE-SDDI que contiene la inspección realizada en el CUS N.º 01457 del cual forma parte “el predio” el 09 de mayo de 2018 por los profesionales de esta Subdirección, se advirtió, entre otros, en su interior construcciones de viviendas con material noble en su mayoría, módulos de madera, reservorios de concreto, y plantaciones de cultivos como olivo, manzana, uva, durazno, limón, con sistema de riego por goteo y que no cuenta con servicio de agua, desagüe, alumbrado público.

13. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el noveno considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento”; en la medida que antes del 25 de noviembre de 2010, “el predio” se encontraba desocupado de acuerdo a lo advertido en las imágenes satelitales del Google Earth<sup>1</sup>, siendo que en el 2016 recién se advierten 6 áreas cercadas separadas por vías, en cuyo interior se observa la existencia de edificaciones dispersas; asimismo, que el uso que viene destinando a “el predio” no es compatible con la zonificación vigente; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.º 006-2014/SBN, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.º 1391 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 1436-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2019.

<sup>1</sup> En virtud del numeral 6.4 de “la Directiva N.º 006-2014/SBN”, esta Subdirección también está facultada para utilizar las imágenes satelitales de la superficie territorial, para comprobar la posesión del predio objeto de compraventa

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 1195-2019/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **VERÓNICA MARYORI CAHUANA CENTENO**, respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Artículo 3°.- COMUNICAR** lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.  
P.O.I.N.° 20.1.1.8



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