



## **RESOLUCIÓN N° 1216-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de diciembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 1078-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **KARÍN YANET CÁCERES PLANTARROSA** mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 98 279,62 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector margen derecha de la Carretera Binacional PE-36 (Tramo desvió Ilo-Aeropuerto), 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° 34809-2019) **KARÍN YANET CÁCERES PLANTARROSA** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copia legalizada de su documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero German Vargas Ramos, de octubre de 2019, (fojas 5-6); **c)** plano perimétrico, ubicación y localización suscrito por el ingeniero civil Cesar A. Condori Colana, de octubre de 2019 (fojas 7); **d)** copia legalizada de los escritos de fechas 15 de marzo y 01 de abril de 2016 dirigidas a Electrosur S.A. (fojas 8-9); **e)** copia legalizada del acta judicial de constatación ocular N° 057-NOV-2015 de fecha 25 de noviembre de 2015 emitida por el Juzgado de Paz de 2da Nominación de Pampa Inalámbrica (fojas 10-12); **f)** copia simple de un documento emitido por el Juzgado de Paz, 2da Nominación P.I. del 21 de noviembre de 2015 (fojas 13-17); **g)** copia legalizada del acta de constatación judicial de posesión del 14 de mayo de 2010 suscrita por el Juzgado de Paz de 1era Nominación de Pampa Inalam – Ilo (fojas 18-19); **h)** copia



legalizada del certificado de zonificación y vías N.º 039-2019-SGOUCA/GDUA-MPI del 14 de octubre de 2019 (fojas 20); y, i) declaración jurada de fecha 11 de octubre del 2019 (fojas 21).

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 complementa 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 el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 1482-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de diciembre de 2019 (foja 24), con el cual se concluyó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del **Estado** en la Partida N.º **11023285** del Registro de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Ilo (fojas 22), con CUS N.º 134961.
- ii) Se encuentra a una distancia aproximada de 3.6 km de la falla geológica denominada Chololo, razón por la que es considerado zona de alto riesgo, según el Informe sobre la Existencia de Fallas Geológicas Activas en el distrito de Ilo.
- iii) Se encuentra totalmente dentro del ámbito de influencia del Proyecto Especial Regional Pasto Grande.
- iv) El acta de constatación judicial de posesión hace referencia a un predio con un área de 67 600 m<sup>2</sup>, con medidas perimétricas que no corresponden a "el predio"; asimismo, el acta de constatación ocular N.º 057-NOV-2015 no será valorada por haber sido emitida con fecha posterior al 25 de noviembre de 2010.
- v) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en mayo de 2010 se encontraba totalmente desocupado; en marzo de 2016 se observa la existencia de 04 manzanas cercadas de forma regular y delimitadas, las cuales se encuentran separadas por vías de circulación que atraviesan el predio de oeste a este; y, el 21 de abril de 2019 se observa la misma ocupación del 2016.





## RESOLUCIÓN N° 1216-2019/SBN-DGPE-SDDI

vi) 40 816,00 m<sup>2</sup> (representa el 41.54% de “el predio”) recae en **Zona de Otros Usos de servicios al transporte – OU3**, 19 601,62 m<sup>2</sup> (representa el 19.94 % de “el predio”) recae en **Zona de Reglamentación Especial –ZRE** y 37 862,00 m<sup>2</sup> (representa el 38.52 % de “el predio”) recae en **Zona de Protección Ambiental – ZPA**; de acuerdo al plano de zonificación (PDU-27) aprobado por la Ordenanza Municipal N.º 187-2002-MPI del 30 de noviembre de 2002.

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>o1</sup> de “el Reglamento”: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “primer requisito”); **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles (en adelante “segundo requisito”); **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte de “el predio” (en adelante “tercer requisito”); y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente (en adelante “cuarto requisito”); 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, en el caso concreto, de las imágenes satelitales del Google Earth<sup>2</sup>, se advierte que “el predio” en mayo de 2010 no cuenta con ocupación, en marzo de 2016 se identificó 4 áreas cercadas separadas por vías, advirtiéndose la existencia de edificaciones dispersas y en abril de 2019 se aprecian similares características físicas con divisiones y posible plantaciones de algún tipo de cultivo; asimismo, al revisar el Sistema Nacional de Información de Bienes Estatales – SINABIP, aplicativo con el que cuenta esta superintendencia, se advierte la Ficha Técnica N° 0283-2018/SBN-DGPE-SDDI, que contiene la inspección realizada el 09 de mayo de 2018 a “el predio”, antes de ser independizado de la Partida Matriz N° 11019397, visualizándose sobre éste la presencia de construcciones de viviendas con material noble en su mayoría, módulos de madera, reservorios de concreto y plantaciones de cultivos, sin advertir vivencia alguna, salvo una persona quien señaló ser el guardián; en ese sentido, se concluye que “la administrada” no ejerce posesión consolidada

**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 indubitadamente 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.

<sup>1</sup>Directiva N° 006-2014-SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”

<sup>2</sup> 6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.



respecto de "el predio" con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual no cumple con el "primer requisito".

12. Que, de otro lado "el predio" recae sobre tres (3) zonificaciones: **Zona de Protección Ambiental – ZPA<sup>3</sup>**, **Otros Usos de servicios al transporte – OU3<sup>4</sup>** y **Zona de Reglamentación Especial –ZRE<sup>5</sup>**, incompatibles con el uso que le pretende dar "la administrada", toda vez que de acuerdo con lo señalado en el Acta Judicial de Constatación Ocular N.º 057-NOV-2015 y las fotografías anexas (fojas 10) señala que se realizará actividades propias a sus fines, como vivienda; razón por la cual no cumple con el "cuarto requisito".

13. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que "la administrada" no cumple con dos de los requisitos descritos en el noveno y décimo 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 no cumple con el ejercicio de la posesión consolidada con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y la zonificación de "el predio" es incompatible con el uso que le viene dando; por lo que, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa.

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 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 1422-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre del 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 1458-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre del 2019.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1º.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **KARÍN YANET CÁCERES PLANTARROSA**, respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente resolución.

**Artículo 3º.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N.º 20.1.1.8



*Gr. Quica E.*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>3</sup> **Zona de Protección Ambiental – ZPA:** Son aquellas zonas que por poseer características particulares están sujetas a estudios técnicos y deben tener disposiciones reglamentarias que posibiliten un tratamiento especial para su revalorización, rehabilitación o preservación en condiciones naturales. En dichos casos el uso del suelo se encuentra restringido por las normas especiales que se establecen para estas zonas de protección ambiental. Según Capítulo XX del Reglamento de Zonificación Urbana – Plan Director de la Ciudad de Ilo al 2010.

<sup>4</sup> **Otros Usos de servicios al transporte – OU3:** Corresponde áreas destinadas u ocupadas por instalaciones y equipamientos relacionados a atender los Servicios de transporte, tales como terminales aéreas, portuarios, muelles, terminal terrestre y servidumbre de vía férrea. Según Capítulo XVIII del Reglamento de Zonificación Urbana – Plan Director de la Ciudad de Ilo al 2010.

<sup>5</sup> **Zona de Reglamentación Especial –ZRE:** Son las 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. Según Capítulo XXIV del Reglamento de Zonificación Urbana – Plan Director de la Ciudad de Ilo al 2010.