

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 010-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de enero de 2018

VISTO:



El expediente N° 509-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **“ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR DEL VALLE DE ICA”**, representada por su presidente **JOSÉ TOVAR CUETO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 55 959,32 m², ubicado en el Sector La Tierra Prometida, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11100172, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI – Sede Ica, con CUS N° 94102; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 7 de julio de 2017 (S.I. N° 21858-2017), la “Asociación Asentamiento Humano El Mirador del Valle de Ica”, representada por su presidente José Tovar Cueto (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” en aplicación del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado literal de la partida registral N° 11100172, emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica,

Zona Registral N° XI – Sede Ica, el 7 de abril de 2017 (fojas 4); **b)** certificado de vigencia inscrito en la partida registral N° 11065857, emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI – Sede Ica, el 1 de junio de 2017 (fojas 5); **c)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de José Tovar Cueto (fojas 7); **d)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Gregorio Javier Soto Huamani, en marzo de 2017 (fojas 15); **e)** certificado literal de la partida registral N° 11065857, emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ica – Zona Registral N° XI – Sede Ica, el 2 de junio de 2017 (fojas 16); **f)** copia certificada del Certificado de Zonificación y Vías N° 134-2017-SGOPC-GDU-MPI emitido por la Municipalidad Provincial de Ica, el 3 de mayo de 2017 (fojas 27); y, **g)** plano perimétrico y localización suscrito por el ingeniero civil Gregorio Javier Soto Huamani, en marzo de 2017 (fojas 30).



4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 “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 las solicitudes, 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, 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.

9. 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 “el Reglamento”, la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales de “el predio”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 84-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2017 (fojas 31), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a

RESOLUCIÓN N° 010-2018/SBN-DGPE-SDDI



favor del Estado entiéndase representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11100172, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 34); **ii**) cuenta con zonificación Zona de Reserva Paisajista y Ambiental (ZRPA), de conformidad con el Plano de Zonificación PU-7 del Plan Director de Desarrollo Agro Urbano de Ica 1999-2020, aprobado mediante Ordenanza N° 017-2003-MPI publicado 22 de enero de 2005; y, **iii**) se encuentra afectado parcialmente por la Sección E-E´ de 19,80 ml, en tanto que la Vía local Cercana mide 17.20 ml.

11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede “el predio” se superpone parcialmente con la Sección E-E´ de 19,80 ml, bien de dominio público, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”².

12. Que, asimismo “la Asociación” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; en la mayor parte del 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.

13. Que, del documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, “la Asociación” señala que en “el predio” ha construido viviendas de material noble por no contar con viviendas dignas para la supervivencia de sus familias, de lo cual se advierte que “el predio” viene siendo destinado para el uso de vivienda (fojas 1).

14. Que, tal como se indicó en el Informe Preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución, se procedió a revisar el Certificado de Zonificación y Vías N° 134-2017-SGOPC-GDU-MPI, emitido por la Municipalidad Provincial de Ica, el 3 de mayo de 2017 (fojas 27), el cual señala que de acuerdo al Plano de Zonificación PU-7 del Plan Director de Desarrollo Agro Urbano de Ica 1999-2020, aprobado mediante Ordenanza N° 017-2003-MPI publicado 22 de enero de 2005, “el predio” presenta zonificación Zona de Reserva Paisajista y Ambiental (ZRPA), definida como áreas de valor paisajístico ambiental en las que no se permite construcción de edificaciones que rompan con el entorno, ni avisos de publicidad tipo paneles monumentales, entre otras disposiciones según los planes específicos; con lo cual podemos advertir que, sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificación, no se pueden desarrollar actividades con fines de vivienda.

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.



15. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el predio” parcialmente se superpone con la Sección vial E-E´ de 19,80 ml, área que constituye bien de dominio público, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, conforme se indicó en el décimo primer considerando de la presente resolución, y que “la Asociación” no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” en la medida que viene destinando “el predio” para fines de vivienda, evidenciándose que el uso para el cual lo destina es incompatible con la zonificación (ZRPA); motivos por los cuales la solicitud deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, mediante Oficio N° 0012-2017-AH MV/ICA presentado el 13 de octubre de 2017 (S.I. N° 35849-2017) (fojas 35) “la Asociación” reitera su solicitud de venta directa. Asimismo, mediante escrito presentado el 2 de noviembre de 2017 (S.I. N° 38352-2017) (fojas 37) “la Asociación” solicita que las notificaciones se realicen en el domicilio ubicado en el Lote 6 Mz. 2 UPIS Huarango, Tierra Prometida – Ica, domicilio que será tomado en cuenta para efecto de notificar la presente resolución y otros actos administrativos.

17. 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 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 9-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0008-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de enero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la “**ASOCIACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO EL MIRADOR DEL VALLE DE ICA**”, representada por su presidente José Tovar Cueto, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

POI 7.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

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