

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 367-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de junio de 2018

**VISTO:**



El expediente N° 1025-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SAN JOSÉ DE ILO**, representada por su presidente, Francisca Roque Durán, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio de 14 163,22 m<sup>2</sup>, ubicada en el Sector Pampa Inalámbrica, distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 103388, 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 19 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44508-2017), la Asociación de Vivienda San José de Ilo, representada por su presidente, Francisca Roque Durán (en adelante “la administrada”), 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)** copia simple del documento

nacional de identidad de su representante (fojas 5); **b)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrónomo Cornelio C. Nina Quispe sin fecha (fojas 6); **c)** plano perimétrico - ubicación emitido en abril de 2017, por el ingeniero agrónomo Cornelio C. Nina Quispe (fojas 9); **d)** copia certificada de la partida registral N° 11013835 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 14); **e)** copia certificada del acta de constatación de posesión emitido por el Juzgado de Paz de la Tercera Nominación de la Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Moquegua, el 8 de agosto de 2008 (fojas 102); **f)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII Sede Tacna, el 17 de noviembre de 2017 (fojas 112); y, **g)** copia simple del certificado de zonificación y vías N° 028-2017-SGOUCA/GDA-MPI emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo, el 23 de octubre de 2017 (fojas 116).



4. Que, mediante escrito del 23 de enero de 2018 (S.I. N° 02242-2018), Hilario Mamani Mamani adjunta la carta poder mediante la cual el representante de “la administrada” le otorga poder para representarla en el presente procedimiento de venta directa (fojas 119).

5. 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”).

6. 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”.



7. 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. 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.



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, 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.



**RESOLUCION N° 367-2018/SBN-DGPE-SDDI**

11. 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° 167-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2018 (fojas 121) en el que se concluye respecto de “el predio” entre otros, lo siguiente: **i)** del desarrollo del cuadro de coordenadas de los datos técnicos presentada por “la administrada” resulta un área de 14 163,23 m<sup>2</sup>, el cual es materia del presente análisis; **ii)** forma parte del ámbito de mayor de extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo (fojas 124); **iii)** cuenta con zonificación de Otros Usos (OU) de conformidad con el certificado de zonificación y vías N° 028-2017-SGOUCA/GDA-MPI emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo y el plano de zonificación urbana (lamina PDU-27) del plan director de la ciudad de Ilo aprobado por Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI y ratificada por la Ordenanza Municipal N° 589-2016-MPI; y, **iv)** la zonificación Otros Usos – OU no es compatible para fines habitacionales de conformidad con lo indicado en el cuadro de compatibilidad de usos del plano de zonificación urbana (lamina PDU -27).



12. Que, en el caso concreto “la administrada” 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, recreaciones 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, es preciso indicar que de la revisión de los documentos presentados adjuntos a su solicitud de venta directa (fojas 1), y la copia certificada de la partida N° 11013835 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 15); se colige que “la administrada” tiene como objetivo la adquisición de terrenos para destinarlos a Vivienda Taller y que viene utilizándolo como vivienda.

14. Que, tal como se indicó en el décimo primer considerando de la presente resolución “el predio” forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado y tiene zonificación Otros Usos (OU), la que ha sido aprobada con Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI y ratificada con Ordenanza Municipal N° 589-2016-MPI. Así también es preciso indicar que de conformidad con el certificado de zonificación y vías N° 028-2017-SGOUCA/GDA-MPI emitido por la Municipalidad Provincial de Ilo, adjuntado por “la administrada”, establece que estos equipamientos se encuentran reglamentados y normados como proyectos especiales, y no sólo dependen de una administración local, ya sea pública o privada, sino de organismos regionales y nacionales; asimismo de la revisión del Cuadro de Compatibilidad de Usos (fojas 127), la zonificación OU-Otros Usos, solo resulta compatible con las actividades destinadas a locales institucionales, locales culturales, locales religiosos, locales de recreación, terminales de transporte y otros equipamientos. En ese sentido, el uso permitido en la



zona, sólo es para actividades político administrativas, locales institucionales y culturales, cementerios, terminales de transporte, locales de infraestructura de servicios, etc., no siendo permitido el uso para fines habitacionales ni de vivienda taller. Por lo tanto, el uso para el cual se viene destinando "el predio" no es compatible con la zonificación vigente.



15. Que, en virtud de lo expuesto, la solicitud de venta directa deviene en improcedente al haberse determinado que no cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución. Asimismo, al haberse determinado su improcedencia, no corresponde evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la misma, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en "el predio".

16. 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 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, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 649-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0432-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2018.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SAN JOSÉ DE ILO**, representada por su presidente, Francisca Roque Durán, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 8.0.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*

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