



RESOLUCIÓN N° 589-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de setiembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 498-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GIANNY ALBERTO GAMEZ DIAZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 593,99 m², ubicado en el Sector Pampa inalámbrica lote 5 manzana J, distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, el cual se superpone parcialmente sobre 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 virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley n° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo n° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo n° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo n° 009-2013-VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo n° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, 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 4 de julio de 2017 (S.I. N° 21339 - 2017) Gianni Alberto Gamez Diaz (en adelante “el administrado”), 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 de su documento nacional de identidad (fojas 8); **b)** memoria descriptiva emitida en diciembre de 2016 por Ing. Diego Flavio Santos Carpio (fojas 9 al 13); **c)** plano de ubicación emitido en diciembre de 2016 por Ing. Diego Flavio Santos Carpio (fojas 14); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido el 12 de junio de 2017 por la Zona Registral n° XIII Sede Tacna (fojas 16 al 18); **e)** copia certificada de la partida n° 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 20); **f)** copia fedateada por notario del acta de constatación judicial de posesión de terreno emitido el 27 de junio de 2008 por el Juzgado de Paz de la Segunda Denominación de la Pampa Inalámbrica la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 22); **g)** copia simple de la carta n° 63-2016-TRANSPARENCIA/DRA.MOQ emitido el 7 de julio de 2016 por el Gobierno Regional de Moquegua (fojas 23); **h)** copia simple del Oficio n° 203-2016-DSFLPA.DRA.MOQ de 7 de julio de 2016 emitido por el Gobierno Regional de Moquegua; (fojas 24); **i)** copia simple del Oficio n° 565-2016/GRM-GREM.M emitido el 13 de junio de 2016 por el Gobierno Regional de Moquegua (fojas 26 al 28); **j)** Oficio n° 1002-2014-DDC-MOQ/MC emitido el 4 de diciembre de 2014 por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Moquegua del Ministerio de Cultura (fojas 29); **y, k)** copia certificada por Notario del certificado de inexistencia de restos arqueológicos emitido por el Ministerio de Cultura (fojas 30 y 31); **l)** dos fotografías a color (fojas 32); **y, m)** un cd (fojas 33).

4. Que, mediante escrito del 10 de julio de 2017 (S.I. N° 22245-2017), “el administrado” adjunta los siguientes documentos: **i)** copia certificada por notario del certificado de habilidad (fojas 34); **ii)** copia simple del Plan Director Ilo (fojas 36 al 38); **y, iii)** copia certificada por notario del certificado de zonificación y vías n° 019-2017-SGOUCA/MPI emitido el 3 de julio de 2017 por la Municipalidad Provincial de Ilo (fojas 39).

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta **pública y, excepcionalmente, por 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 “la 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.

RESOLUCIÓN N° 589-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro “Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico.

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° 23-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2017 (fojas 42), en el que se concluye lo siguiente: **i)** forma parte del ámbito mayor de extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Estatales en la partida n° 11020008 del Registro de predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral n° XIII sede Tacna (fojas 40 y 41) con CUS n°103388; **ii)** cuenta con zonificación de Otros Usos (OU) de conformidad con el plano de zonificación urbana (lamina PDU-27) del plan director de la ciudad de Ilo aprobado por Ordenanza Municipal n° 187-2002-MPI ratificada por la Ordenanza Municipal n° 589-2016-MPI; **iii)** 294,65 m² que representa el 49,61 % de “el predio” se encuentra en el ámbito del área que se superpone sobre una vía clasificada como vía urbana principal (19 -19) de conformidad con el sistema vial urbano del Plan Director de la ciudad de Ilo (lamina PDU – 26); y, **iv)** la zonificación Otros Usos – OU no es compatible con vivienda taller de conformidad con lo indicado en el cuadro de compatibilidad de usos del plano de zonificación urbana (lamina PDU -27).

12. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que 294,65 m² que representa el 49,61 % de “el predio” que recae sobre propiedad del Estado se superpone sobre una vía clasificada como vía urbana principal (19 -19) de conformidad con el sistema vial urbano del Plan Director de la ciudad de Ilo (lamina PDU – 26), que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”¹ concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993²; razón por la que esta Superintendencia no puede aprobar acto de disposición sobre esta área.

¹ 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.

² Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público 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.



13. Que, respecto al área restante de 299,34 m² que representa el 50,39 % de “el predio” inscrito a favor del Estado, resulta pertinente determinar si “el administrado” cumple con el supuesto de venta contenido en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, el cual exige, entre otros requisitos³, la compatibilidad de uso con la zonificación aprobada.

14. Que, corre a fojas 2 el escrito presentado el 4 de julio de 2017 (S.I N° 21339-2017) en el cual “el administrado” señala que “el predio” se encuentra debidamente delimitado para vivienda taller y que viene siendo destinando para fines habitacionales e industriales (fojas 3).

15. Que, tal como se indicó en el décimo primer considerando de la presente resolución, se procedió a revisar el certificado de zonificación y vías n° 018-2017-SGOUCA/GDUA-MPI del 3 de julio de 2017 (fojas 39), según el cual “el predio” se encuentra totalmente en zonificación Otros Usos (OU), aprobada con Ordenanza Ordenanza Municipal n° 187-2002-MPI y vigente con Ordenanza Municipal n° 589-2016-MPI cuyos usos de suelo son destinados fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros; con lo cual podemos advertir que, sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificaciones, no se pueden desarrollar actividades con fines de vivienda taller, conforme lo establece el numeral 7)⁴ del artículo 101° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante el Decreto Supremo n° 022-2016-VIVIENDA del 24 de diciembre de 2016.

16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el administrado” viene destinando “el predio” para fines de vivienda taller evidenciándose que el uso para el cual lo destinan actualmente es incompatible con la zonificación, en la cual solo se pueden realizar habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales como las descritas en el décimo quinto considerando de la presente resolución; razón por la cual la solicitud 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.

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

³ La causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” refiere cuatro requisitos: i) posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; ii) área delimitada en su totalidad con obras civiles; iii) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; en la mayor parte del predio; y, iv) 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.

⁴ Otros Usos o Usos Especiales (OU): Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 589-2017/SBN-DGPE-SDDI

y Desarrollo Urbano Sostenible, la Directiva n° 006-2014/SBN, Informe de Brigada n° 1182-2017/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal n° 707-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **GIANNY ALBERTO GAMEZ DIAZ** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

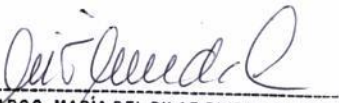
Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.




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