



RESOLUCIÓN N° 668-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de octubre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 715-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VICTOR TAPIA QUENAYA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 600,00 m², ubicado en el Lote 8, Mz E, del sector Pampa Inalámbrica, distrito El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua; 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, 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 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 24 de agosto de 2017 (S.I. N° 28556-2017) **VICTOR TAPIA QUENAYA** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 9); **2)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrita por el ingeniero Diego Flavio Santos Carpio, de marzo de 2015 (foja 10); **3)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" suscrito por el ingeniero Diego Flavio Santos Carpio, de marzo de 2015 (foja 14); **4)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Ilo Zona Registral N.° XIII – Sede Tacna, el 28 de junio de 2017 (foja 16); **5)** copia certificada de la partida registral N° 11020008 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ilo Zona Registral N.° XIII – Sede Tacna (fojas 20); **6)**



copia legalizada del Certificado de Zonificación y Vías N.º 019-2017-SGOUCA/GDUA-MPI emitido por la Subgerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ilo, el 3 de julio de 2017 (foja 25); 6) copia legalizada del acta de constatación judicial de posesión de terreno emitida por el Juzgado de Paz de 2da Nominación de la Corte Superior de Justicia de Moquegua el 28 de junio de 2008 (foja 26); 7) copia simple de la Carta N.º 63-2016-TRANSPARENCIA/DRA.MOQ. emitida por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Moquegua el 7 de julio del 2016 (fojas 27); 8) copia simple del Oficio N.º 203-2016-DSFLPA.DRA.MOQ. emitida por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Moquegua el 7 de julio del 2016 (fojas 28); 9) copia simple del Oficio N.º 565-2016/GRM-GREM.M emitida por la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Moquegua el 13 de junio del 2013 (fojas 30); 10) copia simple del Informe N.º 032-2016-JCM/GREM.M por la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Moquegua el 10 de junio del 2016 (fojas 31); 11) copia simple del Oficio N.º 1002-2014-DDC-MOQ/MC emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura del Ministerio de Cultura el 4 de diciembre del 2014 (Fojas 33); 12) 6 fotografías a color sin fecha de emisión (foja 36); y, 8) CD conteniendo información técnica digital de "el predio" (foja 38).



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, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, 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 77º de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN" establecen 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.

8. 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 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



RESOLUCIÓN N° 668-2017/SBN-DGPE-SDDI

causal invocada (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. 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° 101-2017/SBN-DGPE-SDDI del 8 de septiembre del 2017 (fojas 39), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: i) 21,51 m² (representa el 3,59 %) se encuentra sobre el área de mayor extensión inscrita en la partida registral N° 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, a favor del Estado, con CUS N° 103388 (fojas 42); ii) 578,49 m² (representa el 96,41 %) no cuenta con antecedentes registrales; y, iii) cuenta con zonificación Zona de Protección Ambiental Laderas (ZPAL) 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 y ratificada por la Ordenanza Municipal N° 589-2016-MPI la cual no es compatible con vivienda taller de acuerdo a lo indicado en el cuadro de compatibilidad de usos del plano de zonificación urbana (lamina PDU -26).

10. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior respecto del 96,41% de "el predio" (578,49 m²) este no cuenta con inscripción a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución y el artículo 48¹ de "el Reglamento". No obstante, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, sobre el estado actual de "el predio" a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

11. Que, asimismo respecto del 3,59 % de "el predio" (21,51 m²) esta Subdirección procede a evaluar su petición en la medida que esta área se encuentra inscrita a favor del Estado. En el caso concreto "el administrado" 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.

12. Que, corre a fojas 3 del documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, 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.

¹ Artículo 48 - Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo Responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)

13. Que, asimismo, la causal invocada por "el administrado" (literal "c" del artículo 77° de "el Reglamento"), exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada. En el caso concreto, está demostrado que "el predio" recae sobre Zona de Protección Ambiental Laderas (ZPAL); zonificación que es incompatible con el uso para el cual lo solicita "el administrado" (vivienda Taller); siendo que de acuerdo al certificado de zonificación y vías, dentro de los usos de suelo permisibles, queda prohibida toda edificación de tipo permanente o eventual, por lo que deberá declararse improcedente la solicitud de venta directa de "el administrado" 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.

14. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la solicitud de "el administrado" deviene en improcedente, debiendo disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse inscribir 96,41 % de "el predio" (578,49 m²) a favor del Estado, "el administrado" deberá tener en cuenta que de acuerdo a la zonificación vigente "el predio" se encuentra en zonificación ZPAL- Zona de Protección Ambiental Laderas, en la cual queda prohibido todo tipo de edificación de tipo permanente o eventual; y no se permitirá el asentamiento de actividades urbanas residenciales.

16. 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.º 1339-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N.º 812 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **VICTOR TAPIA QUENAYA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Comunicar a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, de conformidad con lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

CUARTO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5218


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