



## **RESOLUCIÓN N° 671-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de octubre de 2017



**VISTO:**

El Expediente N° 705-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JULIANA QUISPE ESCOBAR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 600,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el lote 6 de la manzana O, 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 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 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 24 de agosto de 2017 (S.I. N.° 28559- 2017), Juliana Quispe Escobar (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 de su documento nacional de identidad (fojas 8); **b)** memoria descriptiva emitida en marzo de 2015 por el ingeniero Diego Flavio Santos Carpio (fojas 9); **c)** plano perimétrico - ubicación emitido en marzo de 2015 por el ingeniero Diego Flavio Santos Carpio (fojas 12); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido el 28 de junio de 2017 por la Zona Registral N.º XIII Sede Tacna (fojas 14); **e)** copia certificada de la partida registral N.º 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna (fojas 17); **f)** copia legalizada del certificado de zonificación y vías N.º 019-2017-SGOUCA/MPI emitido el 3 de julio de 2017 por la Subgerencia de Ordenamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ilo (fojas 22); **g)** copia fedateada por notario del acta de constatación judicial de posesión de terreno emitido el 1 de julio de 2008 por el Juzgado de Paz de la Segunda Nominación de la Pampa Malámbrica la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 23); **h)** ocho fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 33); e, **i)** información en digital (fojas 34).



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 del Reglamento y desarrollados por la Directiva N.º 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (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) de "la Directiva N.º 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N.º 006-2014/SBN".



7. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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.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.

9. 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 "el Reglamento", "la Directiva N.º 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



## **RESOLUCIÓN N° 671-2017/SBN-DGPE-SDDI**

Preliminar N.° 258-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2017 (fojas 37), con el cual se concluye lo siguiente: i) del desarrollo del cuadro de coordenadas de los datos técnicos presentada por "la administrada" resulta un área de 600,0216 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, Zona Registral N.° XIII sede Tacna (fojas 42); iii) cuenta con zonificación de Zona de Protección en 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; y, iv) la zonificación Zona de Protección en Laderas – ZPAL 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).



11. 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.



12. Que, en el escrito presentado el 24 de agosto de 2017 (S.I N.° 28559-2017), que corre a fojas 3, "la administrada", señala que "el predio" se encuentra debidamente delimitado siendo destinado para vivienda taller y que viene siendo destinado para vivienda taller.

13. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución "el predio" forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado y tiene zonificación Zona de Protección en Laderas – ZPAL, 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 la referida zonificación de acuerdo a lo señalado en el Plan Director de la Ciudad de Ilo, establece que en esta zona no está permitida la consolidación de asentamientos de actividades urbanas residenciales. Por lo tanto, el uso para el cual se viene destinando "el predio" no es compatible con la zonificación vigente.

14. 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".



15. 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 16° 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 1331-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2017; y, el Informe Técnico Legal N.º 810-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2017.

#### SE RESUELVE:



**Artículo 1º.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **JULIANA QUISPE ESCOBAR** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 5.2.1.8



**DOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES