

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 718-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de noviembre de 2017

**VISTO:**

El Expediente N.º 747-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO RECREACIONAL TURÍSTICO GLORIETAS II** representada por su presidente **Prudencio Acho Choquecota**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 8 836,74 m<sup>2</sup>, ubicado al costado de la planta de tratamiento de agua potable de la Entidad Prestado de Servicios Ilo S.A., en el Sector Pampa Inalámbrica, en el 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.º 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, con CUS N.º 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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N.º 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N.º 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N.º 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.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 septiembre de 2017 (S.I. N.° 30606-2017), la **Asociación Centro Recreacional Turístico Glorietas II** representada por su presidente **Prudencio Acho Choquecota** (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)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 7); **b)** copia legalizada del Acta de Constatación Judicial de Posesión emitida el 10 de diciembre de 2007 por el Juzgado de Paz Segunda Nominación Pampa Inalámbrica Ilo de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 8); **c)** copia legalizada del Acta de Constatación Judicial de Posesión emitida el 11 de marzo de 2004 por el Juzgado de Paz Segunda Nominación Pampa Inalámbrica de la Corte Superior de Justicia de Tacna y Moquegua (fojas 9); **d)** copia legalizada del Acta emitida el 19 de noviembre de 2010 por el Juzgado de Paz Primera Nominación Pampa Inalámbrica Ilo de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 10); **e)** certificado de vigencia emitido el 16 de agosto de 2017 por la Oficina Registral de Ilo (fojas 11); **f)** copia legalizada del acta de asamblea general ordinaria emitida el 4 de mayo de 2016 (fojas 21); **g)** copia legalizada del impuesto predial del año 2004 al 2016 así como su respectiva cancelación realizada ante la Municipalidad Distrital de El Algarrobal el 12 de julio de 2017 (fojas 22); **h)** copia legalizada del registro de padrón de socios (fojas 37); **i)** memoria descriptiva elaborada por el ingeniero civil Miguel Ángel Flores Ramos (fojas 73); **j)** proyecto de creación e implementación del restaurante campestre en la Asociación Centro Recreacional Turístico "Glorietas II" (fojas 83); y, **k)** plano perimétrico emitido en abril de 2011 por el ingeniero civil Miguel Ángel Flores Ramos (fojas 197).



4. Que, el procedimiento 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 venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N.° 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.° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "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 la solicitud, 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.



## **RESOLUCIÓN N° 718-2017/SBN-DGPE-SDDI**



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° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, del Informe Preliminar N° 343-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2017 (fojas 204), así como de la revisión de las partidas registrales nros. 11020008 (fojas 207), 05000142 (fojas 208) y 11018229 (fojas 212) y del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, se ha determinado respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del ámbito de mayor de extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Estatales en la partida registral N.° 11020008 del Registro de predios de la Oficina Registral de Ilo, anotado con CUS N.°103388 (fojas 207); **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; y, **iii)** 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).



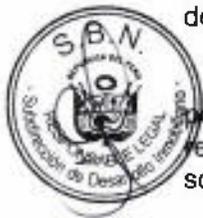
11. Que, en el caso concreto "la Asociación" solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", según la cual se advierte cuatro requisitos: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, 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, del escrito presentado el 7 de septiembre de 2017 (S.I N.° 30606-2017), que corre a fojas 2, así como de la memoria descriptiva, que corre a fojas 73, se señala que requiere "el predio" para viviendas, y que viene siendo utilizado para tal fin.



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 Otros Usos (OU) la cual es compatible para locales religiosos, terminales terrestres y otros equipamientos (camal/cementerio), 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 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 organismo Regionales y Nacionales. En ese sentido, el uso permitido en la zona sólo es para proyectos especiales, razón por la cual el uso que se viene destinando a "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, habiéndose determinado la improcedencia de la pretensión principal, por no ser compatible con la zonificación del área solicitada, no resulta viable proceder a realizar la inspección, en la medida que ésta constituye una pretensión accesoria que sólo preexistirá de encontrarse en curso el presente procedimiento.

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 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.° 1426-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N.° 879 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2017.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **Asociación Centro Recreacional Turístico Glorietas II** representada por su presidente **Prudencio Acho Choquecota**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

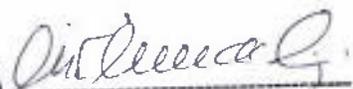


**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 5.2.1.8

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