



RESOLUCIÓN N° 727-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de noviembre de 2017

VISTO:



El Expediente N° 406-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN BIO HUERTO "VILLA MIRAFLORES"**, representada por su presidenta María Luz Acero Vargas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 309 001,65 m², ubicado en la margen izquierda de la vía de acceso al distrito de El Algarrobal – Sector de Pampa Inalámbrica (Nor-Oeste), provincia de Ilo, departamento de Moquegua, 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, 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 5 de junio de 2017 (S.I. N° 17831-2017), la Asociación Bio Huerto "Villa Miraflores", representada por su presidenta María Luz Acero Vargas (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 certificada del Oficio N° 800-

2001-CTAR.M/DR.MTC-MOG, emitida por la Dirección de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción el 10 de setiembre de 2001 (fojas 65); **b)** copia certificada del Informe N° 130-2001-CTAR.M/MDR.MTC.MOQ/OAJ emitida por la Dirección de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción el 7 de setiembre de 2001 (fojas 66); **c)** copia certificada del Informe N° 070-2001-CTAR-M/DRMTC/DVC, emitida por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción el 04 de setiembre de 2001 (fojas 69); **d)** copia simple de la copia certificada de la partida registral N° 11000348 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 87); **e)** copia simple de la Resolución N° 074-2003/SBN-GO-JAD emitida por la ex Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia el 27 de junio de 2003 (fojas 102); **f)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el arquitecto H. Annibal Ramírez Saldaña (fojas 120); **g)** plano perimétrico y localización suscrito por el arquitecto H. Annibal Ramírez Saldaña en julio de 2013 (lamina PU-01) (fojas 180); y, **h)** copia simple del DNI de su presidenta (fojas 185).



4. 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”).



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 complemente 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.

9. 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.


RESOLUCIÓN N° 727-2017/SBN-DGPE-SDDI



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 de Brigada N° 883-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2017 (fojas 186), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: i) forma parte de un área de mayor extensión (3 901 916,81 m²) denominada Área Reamente A-1, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11020008 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, CUS N° 103388; ii) se ve afectado por la red vial EMP. MO-539 - BIHOBUERTO - EMP. R1 (Pampa Inalámbrica) código de Ruta: R05, en una longitud aproximada de 0.88km; iii) no se cuenta con información gráfica digital de la zona Arqueológica Chiribaya Alta a fin de determinar si se encuentra sobre "el predio"; y, iv) 1 149 337,72 m² (87,80%) cuenta con Zonificación RUR- Reserva Urbana Residencial y el área restante 159 663,93 m² (12,20%) en zonificación ZRE-Zona de Reglamentación Especial, las cuales no presentan compatibilidad con los usos señalados en el Índice de Usos del Cuadro de Compatibilidad de Usos del Plano Zonificación Urbana, Lamina PDU -27 de marzo de 2016, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 589-2016-MPI, que ratifica a la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI de fecha 30 de diciembre de 2002 que aprueba el Plan Director de la Ciudad de Ilo y el Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Ilo, dado que requieren de estudios y normas especiales limitantes y están sujetos a un régimen especial que prohíbe terminantemente cualquier aplicación que afecte la naturaleza del suelo y dificulte el destino previsto a las funciones inherentes a la reserva.




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, es preciso indicar que de la revisión de los documentos presentados adjuntos a su solicitud de venta directa, Informe N° 070-2001-CTAR-M/DRMTC/DVC emitida por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción el 04 de setiembre de 2001 (fojas 69) y la copia simple de la copia certificada de la partida N° 11000348 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 87); se colige que la asociación tiene como objetivo la adquisición de terrenos para destinarlos a casa huerta.


13. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, se procedió a revisar el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Plano Zonificación Urbana (fojas 192), Lamina PDU -27 de marzo de 2016, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 589-2016-MPI, que ratifica a la Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI de fecha 30 de diciembre de 2002, según el cual "el predio" en 1 149 337,72 m² (87,80%) cuenta con

Zonificación RU- Reserva Urbana Residencial¹ y el área restante 159 663,93 m² (12,20%) en zonificación ZRE-Zona de Reglamentación Especial², los cuales requieren de estudios y normas especiales limitantes para el establecimiento de cierto tipo de Usos y están sujetos a un régimen especial que prohíbe terminantemente cualquier aplicación que afecte la naturaleza del suelo y dificulte el destino previsto a las funciones inherentes a la reserva, con lo cual podemos advertir que, sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificaciones, no se pueden desarrollar actividades con fines de casa huerta.



14. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “la Asociación” viene destinando “el predio” para fines de casa huerta evidenciándose que el uso para el cual lo destina es incompatible con la zonificación, en la cual solo se prohíbe terminantemente cualquier aplicación que afecte la naturaleza del suelo y dificulte el destino previsto a las funciones inherentes a la reserva; 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.

15. 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 y Desarrollo Urbano Sostenible, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 1438-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 0886-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN BIO HUERTO “VILLA MIRAFLORES”**, representada por su presidenta Maria Luz Acero Vargas, 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 (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹ **RU- Reserva Urbana Residencial.** *Son las tierras sujetas a régimen especial mientras se concreta el destino que proponga el Plan Director de la Ciudad de Ilo 2002 – 2010, o se ejecutan las obras previas de acondicionamiento físico-ambiental y/o seguridad física ante desastres para poder utilizarlas de acuerdo al Plan.

El régimen especial prohíbe terminantemente cualquier aplicación que afecte la naturaleza del suelo y dificulte el destino previsto a las funciones inherentes a la reserva.

² **Zonas de Reglamentación Especial**

Se aplica a las zonas de la ciudad que presentan diversos tipos de Uso de Suelo pero que, por encontrarse en la zona colindante a la posible falla geológica por el sismo del 23 de junio, requieren de estudios y normas especiales limitantes para el establecimiento de cierto tipo de Usos.