



RESOLUCIÓN N° 634-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de octubre de 2017

VISTO:



El Expediente N° 534-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MARIANO ROQUE GOMEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 600,00 m², ubicado en el Sector Pampa inalámbrica, 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 10 de julio de 2017 (S.I. N° 22235-2017), Mariano Roque Gomez (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 7); **b)** memoria descriptiva emitida en marzo de 2015 por el Ing. Diego Flavio Santos Carpio (fojas 8); **c)** plano perimétrico y ubicación emitido en marzo de 2015 por el Ing. Diego Flavio Santos Carpio (fojas 12); **d)** certificado de búsqueda catastral emitido el 28 de junio de 2017 por la Zona Registral N° XIII Sede Tacna (fojas 14); **e)** copia certificada de la partida registral N° 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 17) **f)** copia simple del Plan Director Ilo (fojas 19); **g)** 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 22); **h)** copia fedateada por notario del acta de constatación judicial de posesión de terreno emitido el 28 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 23); **i)** 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 24); **j)** copia simple del Oficio N° 203-2016-DSFLPA.DRA.MOQ de 7 de julio de 2016 emitido por el Gobierno Regional de Moquegua; (fojas 25); **k)** copia simple del Oficio N° 565-2016/GRM-GREM.M emitido el 13 de junio de 2016 por el Gobierno Regional de Moquegua (fojas 27); **l)** copia simple del 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 30); **m)** copia certificada por Notario del certificado de inexistencia de restos arqueológicos emitido por el Ministerio de Cultura (fojas 31); **n)** fotografías a color (fojas 33); y, **ñ)** un formato digital (fojas 36).

4. 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").

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 complementé 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° 634-2017/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 nuestro "Reglamento", "Directiva" 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 Preliminar N° 017-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2017 (fojas 37), 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 registral n° 11020008 del Registro de predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N° XIII sede Tacna (fojas 39) con CUS N° 103388; y, **ii)** se superpone con 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 ratificada por la Ordenanza Municipal n° 589-2016-MPI, el cual no es compatible con el uso de vivienda taller que se desarrolla en "el predio".

11. Que, 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 2 el escrito presentado el 10 de julio de 2017 (S.I N° 22233-2017) en el cual "el administrado" señala que "el predio" se encuentra debidamente delimitado para vivienda taller y que viene siendo destinando para fines habitaciones e industriales.

13. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, se procedió a revisar el plano de zonificación urbana (PDU-27), según el cual "el predio" se encuentra totalmente en Zona de Protección Ambiental Laderas (ZPAL) conforme lo establece el capítulo XX¹ del Reglamento de Zonificación Urbana de la ciudad de Ilo,

¹ Zona de Protección Ambiental.- "Son aquellas zonas que por poseer características particulares están sujetas a Estudios técnicos y deben tener disposiciones reglamentarias que posibiliten un tratamiento especial para su revalorización, rehabilitación o preservación en condiciones naturales. En dichos casos el uso del suelo se encuentra restringido por las normas especiales que se establecen para estas zonas de protección ambiental.

Comprende las áreas destinadas para proyectos agrícolas, de forestación, reforestación, irrigación, protección de cuencas, quebradas, de reserva natural como Punta Coles, o de manejo ecológico en general, así como las áreas naturales y eco-recreativas de protección y forestación

a) En estas zonas queda prohibida toda edificación de tipo permanente o eventual, salvo la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas ubicada en la Pampa El Palo, que permitirá la forestación del área.

b) No se permitirá el asentamiento de actividades urbanas residenciales.

aprobada con Ordenanza Municipal N° 187-2002-MPI y vigente con Ordenanza Municipal n° 589-2016-MPI cuyos usos de suelo son destinados fundamentalmente al desarrollo de programas de forestación, reforestación, u otras acciones que disminuyan el riesgo a que están expuestas, con lo cual podemos advertir que, sobre las áreas calificadas con este tipo de zonificaciones está prohibida toda edificación de tipo permanente o eventual, por lo que no se pueden desarrollar actividades con fines de vivienda taller.



14. 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 desarrollar programas como las descritas en el considerando precedente 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.



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° 1277-2017/SBN-DGPE-SDDI del 09 de octubre de 2017; e, Informe Técnico Legal N° 0769-2017/SBN-DGPE-SDDI del 09 de octubre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por, **MARIANO ROQUE GOMEZ** por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.1.8




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