



## **RESOLUCIÓN N° 678-2017/SBN-DGPE-SDDI**



San Isidro, 02 de noviembre de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 507-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ANSELMO VIDAL QUISPE SALAZAR**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 632,60 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito parcialmente 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 4 de julio de 2017 (S.I. N° 21345-2017), Anselmo Vidal Quispe Salazar (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 8); **b)** memoria descriptiva emitida en diciembre 2016, por el Ing. Diego Flavio Santos Carpio (fojas 9); **c)** plano perimétrico-ubicación emitido en

diciembre de 2016, por el Ing. Diego Flavio Santos Carpio (fojas 13); **d**) certificado de búsqueda catastral emitido el 21 de junio de 2017 por la Zona Registral N° XIII Sede Tacna (fojas 15); **e**) certificado literal de la partida N° 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 19); **f**) copia certificada por notario del acta de constatación judicial de posesión de terreno emitido el 02 de julio de 2008 por el Juzgado de Paz de la Segunda Nominación de la Pampa Inalámbrica la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 21); **g**) copia simple de la carta N° 63-2016-TRANSPARENCIA/DRA.MOQ emitida el 7 de julio de 2016 por el Gobierno Regional de Moquegua (fojas 22); **h**) copia simple del Oficio N° 203-2016-DSFLPA.DRA.MOQ de 7 de julio de 2016 emitido por el Gobierno Regional de Moquegua (fojas 23) ; **i**) copia simple del Oficio N° 565-2016/GRM-GREM.M emitido el 13 de junio de 2016 por el Gobierno Regional de Moquegua (fojas 25); **j**) copia certificada por notario 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 28); **k**) copia certificada por Notario del certificado de inexistencia de restos arqueológicos emitido por el Ministerio de Cultura el 04 de diciembre de 2014 (fojas 29); **l**) nueve fotografías a color (fojas 31); y, **m**) un CD (fojas 34).



4. Que, mediante escrito del 10 de julio de 2017 (S.I. N° 22247-2017) (fojas 35), "el administrado" solicita la incorporación del área que no se encuentra inscrita a favor del Estado y adjunta los siguientes documentos: **i**) copia certificada por notario de certificado de habilidad (fojas 36); **ii**) copia simple del plan director Ilo (fojas 37); y, **iii**) copia certificada por notario del certificado de zonificación y vías N° 019-2017-SGOUCA/GDUA-MPI emitido el 3 de julio de 2017 por la Municipalidad Provincial de Ilo (fojas 40).



5. Que, el presente 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").




6. 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".

7. 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".


8. 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.

## **RESOLUCIÓN N° 678-2017/SBN-DGPE-SDDI**




9. 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.

10. 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.



11. 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° 19-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2017 (fojas 41), en el que se concluye, entre otros, lo siguiente: i) 49,27 m<sup>2</sup> (7,78% de "el predio") se superpone sobre el área inscrita 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, con CUS N° 103388 (fojas 44); ii) 583,33 m<sup>2</sup> (92,22% de "el predio") no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, iii) presenta 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 ratificada por la Ordenanza Municipal N° 589-2016-MPI, la cual no es compatible con el uso vivienda taller de conformidad con lo indicado en el cuadro de compatibilidad de usos del plano de zonificación urbana (lamina PDU-27).



12. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior respecto del 92,22% de "el predio" (583,33 m<sup>2</sup>) 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 octavo y noveno considerando de la presente resolución y el artículo 48<sup>o1</sup> de "el Reglamento". No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.


13. Que, asimismo respecto del 7,78% de "el predio" (49,27 m<sup>2</sup>) 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

<sup>1</sup> 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 (...)




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.


14. Que, corre a fojas 2 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 destinado para fines habitacionales e industriales (fojas 3).



15. Que, asimismo, la causal invocada por "el administrado", exige la compatibilidad del uso con la zonificación aprobada, en el caso concreto, tal como se indicó en el décimo primer 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 XX<sup>2</sup> del Reglamento de Zonificación Urbana de la ciudad de Ilo, 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.



16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que el uso que le viene dando "el administrado" a "el predio" (vivienda-taller) es incompatible con la zonificación; 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.



17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse inscribir el 92,22% de "el predio" (583,33 m<sup>2</sup>) 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.

18. 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 1376-2017/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 0827-2017/SBN-DGPE-SDDI del 02 de noviembre de 2017.

## SE RESUELVE:

**Artículo 1°.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de VENTA DIRECTA presentada por ANSELMO VIDAL QUISPE SALAZAR, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.**

<sup>2</sup> 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.

(...)

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**



## **RESOLUCIÓN N° 678-2017/SBN-DGPE-SDDI**

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

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

**Artículo 4°.-** Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 52.1.8



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