



## **RESOLUCIÓN N° 1273-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de diciembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 1199-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN TALLERES INDUSTRIALES CHEN CHEN**, representada por su presidente Héctor Daniel Valdivia Gómez, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 65 472,81 m<sup>2</sup>, ubicado en Zona Este del Sector 2B, San Diego y Proyecto de Habilitación Urbana Progresiva C.U.A Pedro Huilca Tecse, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado en la partida N° 11034635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Moquegua, con registro CUS N° 93358; en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 noviembre del 2019 (S.I. N° 35807-2019), la Asociación Talleres Industriales Chen Chen, representada por su presidente Héctor Daniel Valdivia Gómez (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa por posesión de “el predio” antes del 25 de noviembre del 2010 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Moquegua el 2 de octubre del 2019 (fojas 5); **b)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 9); **c)** partida registral N° 11034635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 12); **d)** copia legalizada del acta de





diligencia judicial de constatación de terreno emitida por el Juzgado de Paz de Chen Chen – Moquegua el 25 de julio del 2010 (fojas 13); **e**) copia simple del padrón de socios (fojas 16); **f**) copia legalizada del acta de asamblea ordinaria de “la Asociación” (fojas 82); **g**) copia legalizada del certificado de parámetros urbanos y edificatorios N° 029-2014-SPCUAT/GDUAAT/MPMN emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 13 de agosto del 2014 (fojas 84); **h**) copia legalizada del acta de constitución de “la Asociación” (fojas 85); **i**) copia legalizada del estatuto de “la Asociación” (fojas 87); **j**) copia legalizada de la constancia de posesión N° 78-2014-GDUAAT/GM/MPMN emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 29 de diciembre del 2014 (fojas 106); **k**) copia legalizada del acta de diligencia judicial de constatación de terreno emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Chen Chen – Moquegua el 8 de mayo del 2011 (fojas 108); **l**) copia simple del plano de ubicación y localización correspondiente a “el predio” (fojas 111); y, **m**) copia simple del plano perimétrico correspondiente a “el predio” (fojas 112).

4. Que, es pertinente mencionar que de la solicitud de venta directa y la documentación adjuntada por “la administrada”, señala que acredita la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, por lo que su solicitud se encontraría enmarca en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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”).

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, 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, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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





## RESOLUCIÓN N° 1273-2019/SBN-DGPE-SDDI

invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe del Preliminar N° 1542-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre del 2019 (fojas 113), se determinó respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11034635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 93358 (fojas 117); **ii)** en cuanto a la zonificación el área de 43 010,05 m<sup>2</sup> (65,69 % de “el predio”) se encuentra en zona de Reglamentación Especial - 1 – ZRE-A, el área de 14 504,01 m<sup>2</sup> (22,15 % de “el predio”) se encuentra en zona de Reglamentación Especial – 8 – ZRE-8 y el área restante de 7 958,75 m<sup>2</sup> (12,16 % de “el predio”) se encuentra en área de vía de conformidad con el Plano de Zonificación y Usos del Suelo – Ámbito Urbano del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua – Samegua 2016-2026, aprobado con Ordenanza Municipalidad N° 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018, no siendo compatibles con el uso vivienda taller; y, **iii)** se encuentra superpuesto con la concesión minera N° 050011007 de nombre SILVESTRE 1, se encuentra en estado consentido.

11. Que, en virtud de lo expuesto, el área de 7 958,75 m<sup>2</sup> (12,16 % de “el predio”) se encuentra afectada por una vía colectora y una vía local, las cuales constituyen bienes de dominio público, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup>.

12. Que, respecto al área de 57 514,06 m<sup>2</sup> (87,84 % de “el predio”) que no se encuentra afectado por vías, corresponde que esta Subdirección proceda a evaluar la petición de venta directa. 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 de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d) uso compatible con la zonificación vigente**; requisitos fundamentales que deberán concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

13. Que, de la partida registral y estatuto presentados por “la Asociación” en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución (fojas 8 y 87) como medio probatorio, se indica, respectivamente, que “la Asociación” tiene como fin

<sup>1</sup> Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>2</sup> \*) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

«la adquisición de lotes de taller vivienda para sus asociados» y como uso del predio el de «vivienda».

14. Que, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que respecto del 87,84 % “el predio” se encuentra en 43 010,05 m<sup>2</sup> (65,69 % de “el predio”) se encuentra en zona de Reglamentación Especial -1 – ZRE-A, el área de 14 504,01 m<sup>2</sup> (22,15 % de “el predio”) se encuentra en zona de Reglamentación Especial – 8 – ZRE-8, las cuales son incompatibles con el uso de vivienda taller que “la Asociación” pretende destinar a “el predio”, de acuerdo al cuadro de índice de usos del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de la Ciudad de Moquegua – Samegua – 2016-2016 (fojas 119).

15. Que, en ese sentido, la solicitud deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 7 958,75 m<sup>2</sup> (12,16 % de “el predio”), constituye un bien de dominio público por lo tanto no puede ser objeto de disposición por parte de esta Superintendencia; y, ii) 43 010,05 m<sup>2</sup> (representa el 65,69 % de “el predio”) se encuentra en zona de Reglamentación Especial -1 – ZRE-A, el área de 14 504,01 m<sup>2</sup> (representa el 22,15 % de “el predio”) se encuentra en zona de Reglamentación Especial – 8 – ZRE-8, zonificaciones que son incompatibles con el destino que pretende destinar “la Asociación” (taller - vivienda).

16. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 1495-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1520- 2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre del 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa presentada por la **ASOCIACION DE TALLERES INDUSTRIALES CHEN CHEN**, representado por su presidente, Héctor Daniel Valdivia Gómez, en virtud de los argumentos expuestos en la presente.

**SEGUNDO: COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conformes a sus atribuciones.

**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I. 20.0.1.8



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