

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1126-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de diciembre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 781-2016/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 - 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, y sus modificatorias (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 4 de octubre de 2016 (S.I. N° 27048-2016), la Asociación Talleres Industriales Chen Chen, representada por su presidente Héctor Daniel Valdivia Gómez (en adelante “la Asociación”), peticona la venta directa de “el predio” invocando el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 al 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia certificada de la vigencia de poder de su representante (fojas 4 al 7); **b)** plano perimétrico: lámina N° PP-



02 emitido en agosto de 2016 (fojas 8); **c)** plano de ubicación: lámina N° PUL- del 01 agosto de 2016 (fojas 09); **d)** memoria descriptiva emitida en agosto de 2016 (fojas 10 y 11); **e)** Partida Registral N° 11034635 (fojas 13); **f)** copia certificada del Acta de Diligencia Judicial de Constatación de Terreno del 25 de julio de 2010 (fojas 14 y 15); **g)** formulario N° 010-SBN-SDDI (fojas 16); **h)** copia fedateada del padrón de socios (fojas 17 al 84); **i)** copia certificada del acta de asamblea extraordinaria del 4 de setiembre de 2016 (fojas 85 al 88) **j)** copia certificada del certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 029-2014-SPCUAT/GDUAAT/MPMN del 13 de agosto de 2014 emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 89); **k)** copia certificada del Libro de Actas, tomo primero, de "la Asociación" (fojas 90 al 110); **l)** copia certificada de la constancia de posesión N° 78-2014-GDUAAT/GM/MPMN del 29 diciembre de 2014, emitida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 111).



**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 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 esta Subdirección 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.

**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, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1438-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016 (fojas 112 al 115), se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida N° 11034635 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral



## **RESOLUCIÓN N° 1126-2018/SBN-DGPE-SDDI**

de Moquegua (fojas 114); y, **ii**) se encuentra totalmente en Zona de Recreación (SP8) de conformidad con el cuadro compatibilidades de usos aprobado con Ordenanza Municipal N° 027-2003-MUNIMOQ y restituído con Ordenanza Municipal N° 003-2015-MPMN.

**11.** Que, es de señalar que, esta Subdirección procedió a incorporar el los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 003 y 007-2017SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitidos por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 4 de enero de 2018 (S.I. N° 08401 y 08390-2017) al presente expediente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 46.1.1 del artículo 46° del "T.U.O. de la Ley N.° 27444"<sup>1</sup> (fojas 145 y 146).

**12.** Que, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación descrita en el considerando que antecede, y emitió el Informe Preliminar N° 1396-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2018 (fojas 147), determinando respecto de "el predio" lo siguiente: **i**) 10 100,15 m<sup>2</sup> (15,43% de "el predio") se encuentra afectado por la vía colectora denominada avenida San Antonio de Padua Chen-Chen y con la vía local sin denominación cuya "sección V-V" de la Asociación de Vivienda Cristo Blanco/ San Antonio es de 15,00 m; **ii**) 9 775,53 m<sup>2</sup> (17,92 % de "el predio") y 3 319,62 m<sup>2</sup> (5,07% de "el predio") cuenta con zonificación de zona de reglamentación especial 8 (ZRE-8), la cual establece que las viviendas ubicadas en el interior de este espacio, deberán de proceder a efectuar una desocupación progresiva; 30 082,68 m<sup>2</sup> (45,95% de "el predio") y 12 194,83 m<sup>2</sup> (18,63% de "el predio") cuentan con zonificación de zona de reglamentación especial 1 (ZRE-1), la cual cuenta con restricciones para el uso de vivienda por la inestabilidad de los suelos y por su condición de riesgo alto y muy alto, 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.

**13.** Que, en virtud de lo expuesto, el área de 10 100,15 m<sup>2</sup> (15,43% de "el predio") se encuentra afectada por una la vía colectora denominada avenida San Antonio de Padua Chen-Chen y con la vía local sin denominación cuya "sección V-V" de la Asociación de Vivienda Cristo Blanco/ San Antonio es de 15,00 m, la cual constituye un bien de dominio público, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>2</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>3</sup>.

**14.** Que, respecto al área de 55 3172,66 m<sup>2</sup> (84,57% de "el predio") que no se encuentra afectado por vías, corresponde que esta Subdirección proceda a evaluar la

<sup>1</sup> Art. 46° Documentación prohibida de solicitar

46.1.1 Aquella que la entidad solicitante genere o posea como producto de ejercicio de sus funciones públicas conferidas por la ley o que deba poseer en virtud de algún trámite realizado anteriormente por el administrado en cualquiera de sus dependencias, o por haber fiscalizado por ellas, durante cinco (5) años anteriores inmediatos, siempre que los datos no hubieren sufrido variación.

<sup>2</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>3</sup> a) **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.



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.

15. Que, del acta de diligencia judicial de constatación de terreno presentada por "la Asociación" en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución (fojas 14) como medio probatorio, se advierte que "el predio" viene siendo destinado con fines de vivienda (fojas 23).

16. Que, tal como se indicó en el vigésimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" se encuentra en 9 775,53 m<sup>2</sup> (17,92 % de "el predio") y 3 319,62 m<sup>2</sup> (5,07% de "el predio") cuentan con zonificación de zona de reglamentación especial 8 (ZRE-8); y 30 082,68 m<sup>2</sup> (45,95% de "el predio") y 12 194,83 m<sup>2</sup> (18,63% de "el predio") cuentan con zonificación de zona de reglamentación especial 1 (ZRE-1), las cuales no son compatibles con el uso de vivienda que "la Asociación" manifiesta destinar "el predio".

17. Que, en ese sentido, la solicitud deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 722,77 m<sup>2</sup> que representa el 0,24%, constituye un bien de dominio público por lo tanto no puede ser objeto de disposición por parte de esta Superintendencia; y, ii) 9 775,53 m<sup>2</sup> (17,92 % de "el predio") y 3 319,62 m<sup>2</sup> (5,07% de "el predio") cuenta con zonificación de zona de reglamentación especial 8 (ZRE-8); y 30 082,68 m<sup>2</sup> (45,95% de "el predio") y 12 194,83 m<sup>2</sup> (18,63% de "el predio") cuenta con zonificación de zona de reglamentación especial 1 (ZRE-1), zonificaciones que son incompatibles con el destino que viene realizando "la Asociación" (vivienda).

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 Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Informe de Brigada N° 1554/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 1303-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de diciembre de 2018.

#### 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: PONER** en conocimiento el estado de "el predio" a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

**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. 8.0.1.8



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