

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 270-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 812-2015/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE CRIADORES DE PORCINOS "EL RICO"**, debidamente representada por su presidente, **EVENZ NEMECIO HERRERA COAQUIRA**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 7 755,72 m², ubicado en el sector San Antonio-Chen Chen (Quebrada la Seca), distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado, entendiéndose representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida N° 11034635 del Registro de Predios de Moquegua, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, con 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 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 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 el escrito presentado el 23 de diciembre de 2015 (S.I. N° 30312-2015), la Asociación de Criadores de Porcinos "El Rico", debidamente representada por su presidente, Evenz Nemecio Herrera Coaquira (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento". Para tal






efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad de Evenz Nemecio Herrera Coaquira (fojas 9); **2)** copia simple del certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Predios de Moquegua, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna (fojas 10); **3)** plano perimétrico-ubicación de “el predio” suscrito por el Ing. Luis Mory Ugarelli (fojas 13); **4)** CD del plano perimétrico-ubicación de “el predio” (fojas 14); **6)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ing. Luis Mory Ugarelli de diciembre de 2015 (fojas 15); **7)** plano perimétrico-ubicación de “el predio” suscrito por el Ing. Luis Mory Ugarelli (fojas 17); **8)** copia simple de la partida N° 11008062 del Registro de Personas Jurídicas Zona Registral N° XIII-Sede Tacna (fojas 18); **9)** Copia certificada de la vigencia de poder inscrita en la partida N° 11008062 del Registro de Personas Jurídicas, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna (fojas 28); **10)** copia simple de la carta s/n expedida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 30 de marzo de 2012 (fojas 31); **11)** copia simple de la ficha catastral (PR) N° 0002 expedida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 32); **12)** copia legalizada del Acta de Asamblea General del 19 de diciembre de 2015 (fojas 34); **13)** copia simple del Registro de Padrón de Socios del 19 de junio de 2013 (fojas 38); **14)** copia legalizada de la constancia de posesión expedida por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 20 de setiembre de 2001 (fojas 79); **15)** copia legalizada del Acta de Constatación expedida por el Juzgado de Paz San Francisco-Moquegua el 6 de setiembre de 2004 (fojas 80); **16)** copia legalizada del Acta de Constatación expedida por el Juzgado de Paz C.P. San Antonio el 7 de octubre de 2011 (fojas 81); **17)** copia legalizada del Acta de Constatación expedida por el Juzgado de Paz C.P. San Antonio del 15 de enero de 2012 (fojas 83); **18)** copia legalizada del Acta de Constatación expedida por el Juzgado de Paz del C.P. Chen Chen del 10 de agosto de 2013 (fojas 85); **19)** copia legalizada del Acta de Constatación expedida por el Juzgado de Paz del C.P. Chen Chen el 17 de mayo de 2014 (fojas 88); **20)** copia simple de las imágenes de “el predio” (fojas 91); **21)** copia legalizada del Acta de Constatación expedida por el Juzgado de Paz del C.P. de Chen Chen el 14 de octubre de 2015 (fojas 98); **22)** imágenes a color de “el predio” (fojas 101); y; **23)** copia legalizada de las declaraciones juradas del pago de impuesto predial expedidas por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto con fecha de cancelación correspondiente a los años 2012, 2014 y 2015 (fojas 115).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, en adelante “el Reglamento” y sus modificatorias, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la compraventa directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN, en adelante “la Directiva”.



5. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva” 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “la Directiva”.

6. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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



RESOLUCIÓN N° 270-2016/SBN-DGPE-SDDI

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, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 206-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2016 (fojas 131), se determinó respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se visualiza gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto en 7 755,72 m² (con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado - Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales, en la Partida N° 11034635 de la Oficina Registral de Moquegua, signado con Registro SINABIP N° 1797 del Libro de Moquegua y Registro CUS N° 93358.

4.2 Revisando la zonificación de los usos de suelo de Moquegua, según el plano Director Moquegua -Samegua 2003-2010 aprobado con ordenanza municipal N°027-2003-MUNIMOG de fecha 30-09-2003 y restituido su vigencia con Ordenanza Municipal N°003-2015MPMN publicado en el diario oficial el peruano el 13-05-2015, se observa que "el predio "se encuentra totalmente superpuesto en Zona de Recreación (SP8-1) -Habilitación Restringsida.

"(...)"

12. Que, mediante el escrito presentado el 4 de marzo de 2016 (S.I. N° 05090-2016), "el administrado" adjunta en copia simple el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 005-2016-SPCUAT-GDUAAT-MPMN del expedido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 11 de febrero de 2016, según el cual "el predio" cuenta con zonificación Recreación-Habilitación Restringsida; teniendo como usos permitirles y compatibles las actividades recreativas y pasivas.



13. Que, en tal sentido, de la revisión del informe descrito en el sexto considerando de la documentación adjuntada por “el administrado” y de los antecedentes registrales de la aludida partida N° 11034635 , se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **a)** se superpone totalmente con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado (entiéndase representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales) en la partida N° 11034635, con CUS N° 93358; en virtud de la Resolución N° 616-2014/SBN-DGPE-SDAPE; y, **b)** se encuentra totalmente superpuesto en Zona de Recreación (SP8-1) –Habilitación Restringida, conforme lo previsto por el Plan Director de Moquegua-Samegua de 2003-2010, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 027-2003-MUNIMOQ, cuya vigencia fue restituida mediante Ordenanza Municipal N° 003-2015-MPMN.

14. Que, en el caso en concreto, “el administrado” solicita la venta directa sustentado en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según el cual procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

“(...)

c) con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente.

(...)”.

15. Que, de la revisión de la referida causal de venta directa, se advierte los 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 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.

16. Que, según lo estipulado en el artículo 70° de la Constitución: “el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...)”.

17. Que, por su parte el artículo 957° del Código Civil prescribe que la propiedad predial **queda sujeta a la zonificación**, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas (el resaltado es nuestro).

18. Que, de conformidad con la normatividad glosada en el décimo quinto y décimo sexto de la presente resolución, podemos concluir que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, pues cuenta con limitaciones, entre las que se encuentra la zonificación, entendida como el conjunto de normas y disposiciones técnicas, legales y administrativas que busca la más adecuada utilización de la tierra.

19. Que, tal como se indicó en décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución “el predio” cuenta con zonificación Recreación–Habilitación Restringida, la cual no es compatible con el destino que -según dice- “el administrado” le viene dando a “el predio”, esto es el de vivienda granja, toda vez que los usos permitidos y compatibles son las actividades recreativas y pasivas, motivo por el cual corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado”.

20. Que, al haberse determinado que “el predio” se encuentra localizado en zona Recreación–Habilitación Restringida, la cual no es compatible con el destino de vivienda granja, no corresponde pronunciarnos por los otros requisitos del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” enumerados en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión – SDS, para que proceda conforme a sus atribuciones.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 270-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 y el Informe Técnico Legal N° 313-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud venta directa presentada por **ASOCIACIÓN DE CRIADORES DE PORCINOS "EL RICO"**, debidamente representada por su Presidente **EVENZ NEMECIO HERRERA COAQUIRA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente Resolución.

Artículo 3°. Derivar una vez consentida la presente resolución, el expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.
5.2.1.8



ABOG. Carlos Reátegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES