

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 766-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 01 de diciembre de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N.º 333-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER LOS LUCMOS**, representada por su presidente Nader Julian Maquera Ramírez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 26 696,06 m<sup>2</sup>, ubicada en el Centro Poblado de Chen Chen, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, la cual se superpone sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 11035895 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua – Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, con CUS N.º 95917, 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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N.º 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N.º 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N.º 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.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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 15 de abril de 2016 (S.I. N° 09505-2016), la Asociación de Vivienda Taller Los Lucmos, representada por su presidente Nader Julian Maquera Ramírez, (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal

efecto, adjunta – entre otros - la documentación siguiente: a) copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 7); b) memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrónomo Cornelio C. Nina Quispe (fojas 5); c) plano perimétrico suscrito en enero de 2009 por el ingeniero agrónomo Cornelio C. Nina Quispe (fojas 12); d) copia literal de la partida registral N° 11024419 emitida el 9 de junio de 2015 por la Oficina Registral de Tacna (fojas 14); e) certificado de vigencia emitido a favor Nader Julian Maquera Ramírez como presidente de “la Asociación” el 28 de marzo de 2016 por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 18); f) acta de constatación de posesión de hecho de “la Asociación” emitida el 23 de abril de 2009 por Carlos A. Bustinza Canaviry, Juez de Paz del Centro Poblado San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 20); g) acta de constatación de posesión de hecho de “la Asociación” emitida el 29 de diciembre de 2010 por Carlos A. Bustinza Canaviry, Juez de Paz del Centro Poblado San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 23); h) acta de diligencia judicial de constatación de posesión de terreno emitida a favor de “la Asociación” el 12 de junio de 2011 por María Concepción Mendoza Corrales, Juez de Paz del Centro Poblado Chen Chen Moquegua de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 26); i) acta de diligencia judicial de constatación de posesión de terreno emitida a favor de “la Asociación” el 14 de agosto de 2012 por María Concepción Mendoza Corrales, Juez de Paz del Centro Poblado Chen Chen Moquegua de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 28); j) acta de diligencia judicial de constatación de posesión de terreno emitida a favor de “la Asociación” el 14 de enero de 2013 por María Concepción Mendoza Corrales, Juez de Paz del Centro Poblado Chen Chen Moquegua de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 30); k) acta de constatación de posesión de terreno eriazo emitida a favor de “la Asociación” el 12 de febrero de 2014 por Estanislao Gilmer Felipe Huacan, Juez de Paz del Centro Poblado Chen Chen de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 32); l) acta de constatación de posesión de terreno eriazo emitida a favor de “la Asociación” el 22 de diciembre de 2015 por Estanislao Gilmer Felipe Huacan, Juez de Paz del Centro Poblado Chen Chen de la Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 34); m) copia legalizada del acta de “la Asociación” celebrada el 20 de marzo de 2016 (fojas 40); n) copia certificado del registro de padrón de socios de “la Asociación” (fojas 42); y, o) un CD-ROM (fojas 95).


4. Que, mediante escrito presentado el 19 de agosto de 2016 (S.I. N° 22347-2016), “la Asociación” reitera que la solicitud de venta directa de “el predio” se encuentra en el marco de lo establecido en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 96). Además, solicita se incorpore al presente procedimiento administrativo el Proyecto denominado “Instalación de MYPES de talleres y almacenes Asociación de Vivienda Taller Los Lucmos” (fojas 98).

5. 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 venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N.º 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N.º 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N.º 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.º 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


## **RESOLUCIÓN N° 766-2017/SBN-DGPE-SDDI**



o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N.º 006-2014/SBN.

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32º 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.

9. Que, el numeral 5.2) de "la Directiva N.º 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 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", "la Directiva N.º 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 de Brigada N.º 1183-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2016 (fojas 160), en el que se concluye lo siguiente:

i) 10 251,00 m<sup>2</sup> (que representa el 38,40% de "el predio"), forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° 11035895 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 165);

ii) 3 366,35 m<sup>2</sup> (que representa el 12,61% de "el predio"), forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto en la Partida Registral N° 11000746 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua (fojas 167); y,



iii) 13 078,71 m<sup>2</sup> (que representa el 48,99% de "el predio"), no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, sin embargo forma parte de un área de mayor extensión (189 391,47 m<sup>2</sup>) sobre la cual se dispuso, entre otros, la primera inscripción de dominio a favor del Estado mediante la Resolución N.º 622-2015/SBN-DGPE-SDAPE emitida el 30 de julio de 2015 por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE, la cual no se encuentra inscrita. Cabe precisar que el área materia de inmatriculación se superpone también con el predio inscrito en la partida registral N° 11035895 del Registro de Predios de Moquegua.

iv) Se encuentra sobre la zonificación denominada "RDB-Zona de Vivienda de Baja Densidad Unifamiliar", aprobada mediante la Ordenanza Municipal N.º 004-2014-MPMN del 20 de mayo de 2014.

12. Que, en virtud de lo señalado en el ítem iii) del informe de brigada detallado en el considerando precedente, mediante Memorando N.º 2664-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2016 (fojas 182) reiterado mediante Memorando N.º 3676-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2017 (fojas 327) se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, nos informe, entre otros, si el área materia de inmatriculación que se detalla en la Resolución N.º 622-2015/SBN-DGPE-SDAPE se encuentra inscrita. Al respecto mediante Memorando N.º 4998-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de noviembre de 2017 la SDAPE nos informa, entre otros, que a la fecha la citada resolución no se encuentra inscrita en los Registros Públicos (fojas 328).



13. Que, en cuanto al área de 3 366,65 m<sup>2</sup> que representa el 12,91% de "el predio" para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que no es de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo previsto en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

14. Que, en cuanto al área de 13 078,71 m<sup>2</sup> que representa el 48,99% de "el predio" para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, siendo que la Resolución N.º 622-2015/SBN-DGPE-SDAPE se encuentra pendiente de inscripción, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo previsto en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución concordado con lo señalado en el artículo 48º de "el Reglamento"<sup>1</sup>.



15. Que, en atención a lo señalado en el décimo segundo, décimo tercer considerando de la presente resolución y el que antecede, esta Subdirección procederá a pronunciarse sobre el área de 10 251,00 m<sup>2</sup> que representa el 38,40% de "el predio", que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

16. Que, es preciso indicar que de la evaluación formal de los escritos detallados en el tercer y cuarto considerando de la presente resolución, "la Asociación" solicita la venta directa en virtud del literal b) y c) del artículo 77º de "el Reglamento", por lo que de la revisión de la documentación presentada se tiene lo siguiente:

16.1 De los documentos con los cuales "la Asociación" pretende acreditar el ejercicio de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, se tiene lo siguiente:

16.1.1 Las constancias de posesión de hecho emitidas a favor de "la Asociación" el 23 de abril de 2009 (fojas 20) y el 29 de diciembre de 2010 (fojas 23) por el Juzgado de Paz del Centro Poblado San Antonio de la Corte Superior de Justicia de Perú no son documentos idóneos para probar la posesión, en la medida que la última constancia ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y además que han sido emitidas con anterioridad a la vigencia de ésta persona jurídica de derecho privado, la cual existe desde el 10 de noviembre de 2011, día de su inscripción en el registro respectivo, de conformidad con lo señalado en el artículo 77º del Código Civil<sup>2</sup>. Cabe precisar que las citadas constancias no describen mayor información técnica que permitan establecer la ubicación de "el predio" y su correspondencia con éste,



<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.

<sup>2</sup> Inicio de la persona jurídica

Artículo 77 - La existencia de la persona jurídica de derecho privado comienza el día de su inscripción en el registro respectivo, salvo disposición distinta de la ley.

## **RESOLUCIÓN N° 766-2017/SBN-DGPE-SDDI**



en la medida que indican como colindancia que se encuentra rodeada por terrenos eriazos de propiedad del Estado así como de diferentes Asociaciones.

16.1.2 Las constancias de posesión de hecho emitidas a favor de "la Asociación" el 12 de junio de 2011 (fojas 26), el 14 de agosto de 2012 (fojas 28), el 14 de enero de 2013 (fojas 30), el 12 de febrero de 2014 (fojas 32) y el 22 de diciembre de 2015 (fojas 34) por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Chen Chen de la Corte Superior de Justicia de Moquegua no son documentos idóneos para probar la posesión, en la medida que han sido otorgadas con posterioridad al 25 de noviembre de 2010. Cabe precisar que las citadas constancias no describen mayor información técnica que permitan establecer la ubicación de "el predio" y su correspondencia con éste.

16.2 "La Asociación" adjunta el Proyecto denominado "Instalación de MYPES de talleres y almacenes Asociación de Vivienda Taller Los Lucmos" (fojas 98); sin embargo, no indica si modifica la causal invocada.



17. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la Asociación"; requiriéndole mediante Oficio N.° 1953-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 180), del 2 de septiembre de 2016 (en adelante "el Oficio"), lo siguiente: i) presente documentación técnica en la cual excluya el área de 16 445,06 m<sup>2</sup> (61.6% de "el predio") en la medida que, a la fecha, no se ha culminado con la inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia (3 366,35 m<sup>2</sup> que representa el 12,61%) y se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado (13 078,71 m<sup>2</sup> que representa el 48,99%); ii) precise la causal de venta directa mediante la cual ampara su solicitud; y iii) de acuerdo a la causal invocada presente medios probatorios con los cuales acredite formalmente su cumplimiento. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (3 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

18. Que, es conveniente precisar, que "el Oficio" fue notificado en el domicilio señalado en el escrito detallado en el cuarto considerando de la presente resolución, el cual coincide con el domicilio señalado en el tercer considerando de la presente resolución, el 8 de septiembre de 2016 y fue recibido por Jose Luis Salas Vera quien se identificó con DNI N.° 41787632 y declaró ser asesor legal (fojas 183), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.3<sup>3</sup> del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"); razón por la cual "la Asociación" fue válidamente notificada. En ese sentido, el plazo de quince (15) días

<sup>3</sup> Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.3 En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acto, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado.



hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 4 de octubre de 2016.



19. Que, mediante escrito presentado el 30 de septiembre de 2016 (S.I. N.º 26867-2016), "la Asociación" dentro del plazo establecido, pretende subsanar las observaciones advertidas (fojas 185), adjuntando, entre otros los siguientes documentos: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 186); **2)** memoria descriptiva correspondiente al área solicitada, suscrita por el Ingeniero Civil Luis Javier Romero Flores (fojas 187); **3)** plano perimétrico y ubicación correspondiente al área solicitada, suscrito por el Ingeniero Civil Luis Javier Romero Flores (fojas 189); **4)** copia simple de la carta N.º 952-2016-GDUAAT/MPMN emitido el 1 de septiembre de 2016 por la Gerencia de Desarrollo urbano Ambiental y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto – Moquegua (fojas 191); **5)** 60 constancias de posesión emitidas en el año 2009 por el Marcos A. Bustinza Canaviry Juez de Paz del Centro Poblado de San Antonio – Corte Superior de Justicia de Moquegua (fojas 192); y, **6)** Un CD-ROM (fojas 312).

20. Que, en virtud de la normativa glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "la Asociación" a través de la documentación enumerada en el considerando precedente ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

#### 20.1 Respecto a la primera observación:

20.1.1 Se advierte que, "la Asociación" presenta la documentación técnica siguiente: i) memoria descriptiva correspondiente al área solicitada, suscrita por el Ingeniero Civil Luis Javier Romero Flores (fojas 187); y, ii) plano perimétrico y ubicación correspondiente al área solicitada, suscrito por el Ingeniero Civil Luis Javier Romero Flores (fojas 189).



20.1.2 Al respecto, esta Subdirección mediante Informe de Brigada N.º 1652-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2016 (fojas 313), determinó, entre otros, lo siguiente: i) ha recortado el área de "el predio", solicitando el área 10 251,00 m<sup>2</sup>, la cual se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N.º 11035895 del Registro de Predios de Moquegua; y, ii) el área de 3 838,41 m<sup>2</sup> se encuentra sobre el ámbito del sector SP-08-02 "Cerro El Siglo" - **Equipamiento – Educación**, y el área de 6 412,59 m<sup>2</sup> se encuentra sobre el ámbito del sector SP-07 "Chen Chen" – **Área de Protección** de acuerdo al Plan director Moquegua-Samegua 2003-2010, aprobado con Ordenanza Municipal 027-2003-MUNIMOQ, y restituida su vigencia con Ordenanza Municipal N.º 003-2015-MPMN y O.M. N.º 013-2015-MPMN publicadas en el diario Oficial El Peruano el 13-05-2015.

20.1.3 En virtud del informe de brigada descrito en el párrafo precedente se advierte que "la Asociación" ha excluido el área de 16 445,06 m<sup>2</sup> (61.6% de "el predio") cuya inscripción a favor de Estado aún no ha culminado (3 366,35 m<sup>2</sup> que representa el 12,61%) y se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado (13 078,71 m<sup>2</sup> que representa el 48,99%), en tal sentido se concluye que ha subsanado la primera observación.



#### 20.2 Respecto a la segunda observación:

Si bien es cierto, en el escrito señalado en el considerando precedente "la Asociación" no precisa la causal de venta directa, también lo es que señala que solicita la venta del terreno que se encuentran en posesión, con lo cual se desprende que invoca la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento", en tal sentido se tiene por subsanada la segunda observación.

## **RESOLUCIÓN N° 766-2017/SBN-DGPE-SDDI**



20.3 Respecto a la tercera observación:

20.3.1 Teniendo en cuenta que "la Asociación" solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", según la cual 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.

20.3.2 En cuanto a la documentación presentada por "la Asociación", se advierte, entre otros, que las constancias de posesión de hecho emitidas a favor de "la Asociación" el 14 de agosto de 2012 (fojas 28), el 14 de enero de 2013 (fojas 30), el 12 de febrero de 2014 (fojas 32) y el 22 de diciembre de 2015 (fojas 34) por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Chen Chen de la Corte Superior de Justicia de Moquegua indicaron que en el área que vienen ocupando se encuentran viviendas construidas con material prefabricado, y que se ha destinado para vivienda taller; asimismo, en la memoria descriptiva (fojas 8) dice que la finalidad es para realizar una urbanización casa vivienda taller; por lo que, se colige que "la Asociación" viene destinando "el predio" para los fines de vivienda taller.

20.3.3 En ese sentido, corresponde a esta Subdirección determinar si la actividad de vivienda taller que viene realizando "la Asociación" es compatible con la zonificación del área solicitada, toda vez que se han advertido discrepancias en cuanto a la zonificación de "el predio", señalada en el Informe de Brigada detallado en el décimo primer considerando de la presente resolución y el numeral 20.1.2 del presente considerando, razón por la cual se solicitó a la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto mediante Oficios N.° 2485-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 321) y N.° 1170-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 323) del 8 de noviembre de 2016 y 8 de mayo de 2017, respectivamente, que informe en relación a "el predio" lo siguiente: i) cuáles son los usos compatibles de acuerdo a la zonificación establecida, y ii) si las actividades de vivienda – taller son compatibles con la zonificación establecida.

20.3.4 En atención a los oficios señalados en el numeral que antecede, el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto, Hugo Isaías Quispe Mamani, mediante Oficio N.° 965-2017-A/MPMN (fojas 324) presentado el 1 de agosto de 2017 (S.I. N.° 24884-2017) remite el Certificado de Zonificación y Vías N.° 025-2014-SPCUAT-GDUAAT-MPMN, en el cual se concluye, entre otros, lo siguiente: i) se encuentra ubicada dentro de la Zona de Habilitación Restringida (Educación/Protección) aprobada mediante Ordenanza Municipal 027-2003-MUNIMOQ, y restituida su vigencia con Ordenanza Municipal N.° 003-2015-



MPMN y O.M. N.º 013-2015-MPMN publicadas en el diario Oficial El Peruano; ii) su uso exclusivo es el de recreación siendo compatible con actividades activas y pasivas; y, iii) no podrán desarrollarse actividades urbanas con fines residenciales.

20.3.5 Por lo antes expuesto, al haber quedado demostrado que el área solicitada se encuentra dentro de la zonificación (ZHR) –Zona de Habilitación Restringida compatible para ejecutarse actividades recreativas activas y pasivas, lo cual resulta incompatible con el uso de vivienda taller que “la Asociación” manifiesta viene destinando; la solicitud de venta deviene en improcedente al haberse determinado que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento”, tal como se indicó en el numeral 20.3.1 del presente considerando. Asimismo, al haberse determinado que no resulta procedente la venta por la aludida causal, no corresponde evaluar los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.



21. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la pretensión principal, por no ser compatible con la zonificación del área solicitada, no resulta viable proceder a realizar la inspección, en la medida que ésta constituye una pretensión accesoria que sólo preexistirá de encontrarse en curso el presente procedimiento.

22. 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 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 1557-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N.º 943-2017/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2017.



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **Asociación de Vivienda Taller Los Lucmos**, representada por su presidente Nader Julian Maquera Ramírez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Artículo 3º.-** **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo primer considerando de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 521 B



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