



RESOLUCIÓN N° 041-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de enero de 2017

VISTO:

El expediente N° 845-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN AMPLIACION DE VIVIENDA EL TRIUNFO**, representada por su presidente Serafín Vilca Ramos, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 7 657,88 m², ubicado en el lote 18, manzana B, Asentamiento Humano Asociación de Vivienda El Triunfo, en el distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P06235298 de la Zona Registral N° XII del Registro de Predios de Arequipa, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") 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 9 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31010-2016), Asociación de Vivienda El Triunfo, representada por su presidente Serafín Vilca Ramos (en adelante "la Asociación"), peticiona la venta directa mediante subasta pública de "el predio" (fojas 1 al 4). Para tal efecto adjunta, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Serafín Vilca Ramos (fojas 5); **b)** copia simple de la partida N° 11349502 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 6 al 9); **c)** copia simple de la Resolución de Gerencia N° 012-2015-GDS-MDCC del 24 de febrero de 2015 (fojas 10 y 11); **d)** copia simple de la Partida N° P06235298 del Registro de Predios de Arequipa (fojas 12 al 14); **e)** copia simple de Acta de Constatación del 17 de febrero de 2010 emitida por la Juez de Paz de Yura, Giovana Ramos Peña (fojas 15); **f)** copias simples de Declaraciones Juradas del Impuesto Predial mediante las cuales "la Asociación" acredita el pago de los periodos 2010, 2011, 2012, 2014, 2013 y 2015 (fojas 16 al 46); **g)** copia simple del padrón de socios de las Manzanas A, B, C y D de "la



Asociación” (fojas 47 al 49); **h)** copia simple del Informe de Estimación de Riesgo GRA/ORDNDC emitido por el ingeniero Walter Benavente Gonzales (fojas 50 al 83); **i)** memoria descriptiva emitida en junio de 2016 (fojas 84 al 88); **j)** plano trazado – lotización emitido en el 2010 (fojas 89); **k)** plano de modificación del plano perimétrico emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal el 13 de noviembre de 2007 (fojas 90).

4. Que, de la lectura de la solicitud descrita en el considerando que antecede, se advierte que “la Asociación” no precisa cual de las modalidades de venta, previstas en “el Reglamento” (venta por subasta pública o venta directa) es de su interés. No obstante a ello, según señala, ejerce la posesión en “el predio” desde febrero de 2010, siendo el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, uno de los requisitos de la venta directa, razón por la cual esta Subdirección, en virtud del numeral 3 del artículo 75° de la Ley N° 27444¹, Ley del Procedimiento Administrativo General, procederá a encauzar su pedido al procedimiento de venta directa.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por 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”).

6. 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.

7. Que, el numeral 1) del artículo 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.

8. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 0044-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2017 (fojas 99 y 100), donde se determinó lo siguiente:

(...)

- 4.1 *De la evaluación técnica con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se desprende que “el predio” se superpone de la siguiente manera:*
- 4.2 *Realizada la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por el administrado (área de 7 657,88 m²), con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia, se visualiza al predio de la siguiente manera:*
 - *Totalmente con el predio inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida Registral N° P06235298, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa con Uso: (Área Reservada).*
- 4.3 *Asimismo, realizada la consulta pertinente de la partida N° P06235298 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Arequipa a la fecha del presente informe, no se registra ningún acto inscrito posterior al asiento 00001 de ésta partida.*
- 4.4 *Se procedió a consultar en la Base Gráfica de “COFOPRI”, que se accede a manera de consulta, se ubicó el Plano de Trazado y Lotización N° 0074-COFOPRI-2007-OZARE, de noviembre de 2007 del Asentamiento Humano*

¹ De conformidad con el numeral 3) del art. 75° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, que prevé como obligación de la autoridad administrativa “encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos”.



RESOLUCIÓN N° 041-2017/SBN-DGPE-SDDI

Asociación de vivienda el Triunfo MZ B lote 18, visualizándose en el Cuadro General de Distribución de Áreas, que la Mz. B, Lote 18, que se superpone totalmente con "el predio" ha sido aprobado como **Área de Riesgo**. Tanto que **discrepa con lo señalado en la partida N° P03121466 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Arequipa.**

- 4.5 **Del Glosario de Términos de la COFOPRI, se define como Área Reservada:** Áreas no destinadas para un fin específico, no forman parte de otro rubro; pueden ser en el futuro destinadas a usos de vivienda u otros.
- 4.6 Asimismo, revisado el Glosario de Términos de la COFOPRI, éste define **ZONA DE RIESGO:** son aquellos Terrenos que no son adecuados para el asentamiento de viviendas por constituir zonas de potencial riesgo por las características del suelo, cercanía de ríos o cuerpos de agua, cercanía a elementos de transmisión eléctrica u otras similares o aquellas carentes de higiene y salubridad (DS 013-99-MTC). Las zonas de riesgo pueden ser destinadas a área de reforestación, área de protección ambiental (COFOPRI).
- 4.7 De acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, se evidencia que "el predio" no se ve afectado por áreas naturales protegidas, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario.
- 4.8 De la información técnica utilizada para el diagnóstico y de la documentación presentada con la solicitud, no se evidencia que los predios solicitados constituyan un bien de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito. Según el artículo 18 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, los Gobiernos Regionales administran y adjudican los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción, incluyendo aquellos que cuenten con edificaciones, a excepción de los bienes de alcance nacional, y los comprendidos en proyectos de interés nacional identificados por la SBN.
- 4.9 Por el cual, el administrado deberá dirigir su pedido a dicha entidad debido a que le corresponde su administración y disposición al Gobierno Regional de Arequipa.
- 4.10 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

(...)"

9. Que, en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de la partida registral N° P06235298 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa se advierte que "el predio", si bien es cierto se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, también lo es que la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) le ha asignado el uso de área reservada² en el procedimiento de formalización a su cargo, proceso que aún no ha culminado (fojas 101 y 102).

10. Que, de conformidad con lo expuesto, ha quedado demostrado que "el predio" si bien se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que se encuentra en proceso de formalización por parte de COFOPRI, razón por la cual corresponde declarar improcedente su solicitud de venta directa.

² Del Glosario de Términos de COFOPRI, se define como **Área Reservada:** Áreas no destinadas para un fin específico, no forman parte de otro rubro; pueden ser en el futuro destinadas a usos de vivienda u otros.

11. Que, sin perjuicio de lo señalado, cabe precisar que mediante Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, suscrita por representantes del Ministerio de Economía y Finanzas, la entonces Superintendencia de Bienes Nacionales y el Gobierno Regional de Arequipa, transfirió a este último la competencia en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal.

12. Que, mediante escrito presentado el 18 de enero de 2017 (S.I. N° 01798-2017), la Asociación de Vivienda El Triunfo, representada por su presidente Martin Alvarado Huayhua interpone oposición contra el procedimiento de venta directa presentada por "la Asociación" (en adelante "el opositor"); para tal efecto adjunta, los documentos siguientes: **a)** copia de la partida N° 11017858 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 107 al 109); **b)** copia del acta de elección de la nueva junta directiva de la Asociación de Vivienda El Triunfo (fojas 110 al 113); **c)** certificado de zonificación y vías N° 621-2016-MPA/GDU/SGAHC del 18 de julio de 2016 emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa (fojas 115); y, **d)** Acta Fiscal del 4 de enero de 2017 emitida por la Fiscalía Provincial de Prevención del Delito de Arequipa (fojas 116 y 117).

13. Que, en ese sentido, respecto a la oposición formulada por "el opositor" (fojas 103 al 105), corresponde señalar que, carece de objeto emitir pronunciamiento sobre la misma, toda vez que, se ha determinado que la solicitud de venta directa promovida por "la Asociación" deviene en improcedente. No obstante ello, es de precisar que Serafín Vilca Ramos peticiona la venta directa en calidad de presidente de "la Asociación", inscrita en la partida N° 11349502 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa y no en representación de la Asociación de Vivienda El Triunfo, inscrita en la partida N° 11017858 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 001-2016/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe Técnico Legal N° 0032-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN AMPLIACION DE VIVIENDA EL TRIUNFO**, representada por su presidente Serafín Vilca Ramos, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Respecto a la **OPOSICIÓN** formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA EL TRIUNFO** representada por su presidente Martin Alvarado Huayhua, estese a lo resuelto en la presente resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.7.3



Abog. PERCY IVAN MEDINA JIMENEZ
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales