



RESOLUCIÓN N° 202-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 170-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES MYPE-MIRAFLORES – APROMYPE**, representada por su presidente Valentín Enrique Añacata Huarachi, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 200 000,00 m², ubicado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú en la partida registral N° 11140665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII Sede Arequipa, asignado con CUS N° 50574, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

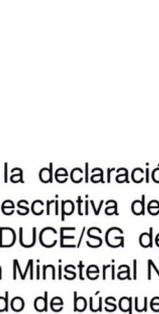
1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en 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 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.

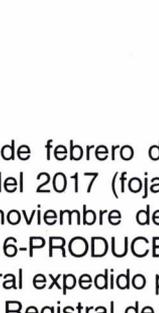
3. Que, mediante escrito presentado el 27 de febrero del 2017 (S.I. N° 05838-2017), Asociación de Productores MYPE-Miraflores – APROMYPE, representada por su presidente Valentín Enrique Añacata Huarachi (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, por la causal prevista en el literal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1) toda vez que, el “Proyecto Industrial-MYPE – Miraflores Arequipa” ha sido declarado de interés nacional mediante Resolución Ministerial N° 448-2016-PRODUCE el 16 de noviembre del 2016 (fojas 12). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **1)** certificado de vigencia expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa del 20 de enero del 2017 (fojas 3); **2)** copia simple del documento de identidad del presidente de “la administrada” (fojas 5); **3)** copia



simple de la declaración jurada de febrero del 2017 (fojas 6); **3)** copia simple de la memoria descriptiva de febrero del 2017 (fojas 7); **4)** copia simple del oficio N° 1809-2016-PRODUCE/SG del 22 de noviembre del 2016 (fojas 11); **5)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 448-2016-PRODUCE del 16 de noviembre del 2016 (fojas 12); **6)** certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Propiedad Inmueble del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa del 3 de febrero del 2017 (fojas 14); **7)** memoria descriptiva correspondiente de “el predio” de enero del 2017 (fojas 16); **8)** plano perimétrico de la parcela B de febrero del 2017 (fojas 17); **9)** plano perimétrico e independización de febrero del 2017 (fojas 18); **10)** plano perimétrico y ubicación de enero del 2017 (fojas 19); y, **11)** información en digital (fojas 20).

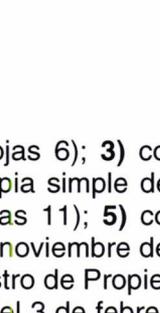


4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento” y ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva).



5. Que, es preciso indicar que el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de “la Ley”, concordado con el artículo 32° del “Reglamento” establece que los predios del Estado, identificados como de alcance nacional, y los comprendidos en proyectos de interés nacional, permanecerán bajo competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN y/o de la entidad pública titular del bien o responsables del proyecto, de conformidad con la normatividad vigente y lo establecido en el reglamento de la indicada ley.

6. 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 en su jurisdicción, de conformidad con el literal j del artículo 35° de la Ley N° 27783¹ “Ley de Bases de Descentralización”, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867² “Ley Organiza de Gobierno Regionales”.



7. Que, en virtud de lo señalado en el quinto y sexto considerando de la presente resolución, esta Superintendencia es competente para avocarse a un procedimiento de venta directa en virtud de la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento”, en aquellas jurisdicciones donde haya operado la transferencia, como es el caso del departamento de Arequipa, siempre y cuando el predio se encuentre comprendido en un proyecto de interés nacional y este a su vez sea de titularidad del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia).

8. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 331-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo del 2017 (fojas 21), el cual concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

¹ Artículo 35° Competencias Exclusivas

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

² Artículo 62° Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.



RESOLUCIÓN N° 202-2017/SBN-DGPE-SDDI

(...)

4.1 "El predio", forma parte del ámbito de mayor extensión denominado "Parcela B", cuya titularidad le corresponde al **MINISTERIO DE DEFENSA – EJÉRCITO DEL PERÚ**, asimismo se encuentra inscrito en la Partida N° 11140665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 50574.

(...)"

9. Que, la información indicada en el considerando que antecede coincide con lo señalado en el certificado de búsqueda catastral del 3 de febrero del 2017 adjuntado por "la administrada" (fojas 14) según el cual "el predio se encuentra inscrito en la partida registral N° 11140665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.

10. Que, en atención a lo señalado en el octavo y noveno considerando de la presente resolución y de la revisión de la aludida partida registral N° 11140665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, se advierte que "el predio" se superpone totalmente con un área inscrita a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, en la medida que mediante Resolución Suprema N° 009-2010-VIVIENDA del 16 de agosto del 2010, se resolvió, entre otros, aprobar la transferencia en propiedad a su favor, para que sea destinado a la realización de actos de administración y/o disposición a título oneroso con la finalidad de generar recursos económicos en beneficio de dicha institución armada y su personal de conformidad con la Ley N° 29006 (foja 25).

11. Que, por otro lado, "la administrada" adjunta a su solicitud de venta directa la Resolución Ministerial N° 448-2016-PRODUCE del 16 de noviembre (foja 12), según la cual, entre otros, declara de interés nacional el "Proyecto Industrial MYPE – Miraflores Arequipa". Sin embargo, no se identifica el área donde se va a desarrollar dicho proyecto.

12. Que, si bien es cierto "la administrada" ha presentado una Resolución a través de la cual se ha declarado de interés nacional su proyecto, también lo es que "el predio" sobre el cual pretendería ejecutarlo no se encuentra inscrito a favor del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia) si no a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú; razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente, de conformidad con la normativa glosada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se prescinde de solicitar a "la administrada" o al Ministerio de la Producción los antecedentes de la aludida Resolución N° 448-2016-PRODUCE, donde podrían indicarse el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutaría el proyecto, en la medida que "la administrada" en la solicitud de venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución indicó que "el predio" se encuentra inscrito en la partida registral N° 11140665 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, lo cual fue corroborado con el informe de brigada descrito en el octavo considerando de la presente resolución y el cual es de titularidad del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú.





De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0240-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo del 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa promovida por **ASOCIACION DE PRODUCTORES MYPE-MIRAFLORES – APROMYPE**, representada por su presidente Valentín Enrique Añacata Huarachi, conforme a los argumentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



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