



RESOLUCIÓN N° 473-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 03 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 388-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO MAURO ARPASI MEDINA**, representada por Mauro Arpasi Medina, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos (2) áreas de 87 442,04 m² denominado "Pampa Salcedo" y 47 392,78 m² denominado "Chacapampa", ubicados en el Centro Poblado Salcedo, distrito, provincia y departamento de Puno, en adelante "predio 1" y "predio 2"; 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 19 de junio de 2015 (S.I. N° 14275-2015), el **ASENTAMIENTO HUMANO MAURO ARPASI MEDINA**, representada por Mauro Arpasi Medina (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "los predios" (foja 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia certificada del plano perimétrico y de ubicación de "los predios" (foja 4); **2)** copia certificada del plano de lotización y vías de "los predios" (foja 5); **3)** copia certificada de



la memoria descriptiva de "los predios" (foja 6 y 7); **4)** copia certificada del certificado de posesión de los predios denominados "Pampa Salcedo" y "Chacapampa" emitido por el Juzgado de Paz de Salcedo Puno (foja 10); **5)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 012-2012-SGPUC-GDU-MPP, emitida por la Municipalidad Provincial de Puno, el 11 de diciembre de 2012 (foja 13); y, **6)** copia simple del Oficio N° 1047-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2015 (foja 14).

4. Que, asimismo, mediante escrito presentado el 13 de julio de 2015 (S.I. N° 16103-2015) (foja 18) "el administrado" adjunta la siguiente documentación: **1)** copia certificada del Estudio Geotécnico con fines de cimentación (foja 20); **2)** copia simple de la solicitud N° 052796, presentada ante el Congreso de la Republica, el 20 de abril de 2015 (foja 53); y, **3)** copia simple del Oficio N° 3082-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de junio de 2015 (foja 54).

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") y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de "el Reglamento", de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio estatal de dominio privado, 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° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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° 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 primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de



RESOLUCIÓN N° 473-2017/SBN-DGPE-SDDI

conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 1097-2015/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2015 (foja 55), complementado con el Informe de Brigada N° 1134-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2015 (foja 63), en los cuales se concluye respecto de “los predios” lo siguiente:

11.1. Respecto al “Predio 1”: **i)** parcialmente superpuesto con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11128280 de la Oficina Registral del Registro de Predios de Puno (fojas 77), signado con Registro CUS N° 91635; en un área de 83,986.74 m² (que representa el 96.05 %); y, **ii)** el saldo del área, se encuentra superpuesto con área sin inscripción a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; en un área de 3,455.30 m², fragmentada en cuatro partes (que representa el 3.95 %) sin embargo no se descarta superposición con propiedad de terceros; y,

11.2. Respecto al “Predio 2”: **i)** parcialmente superpuesto con el área de mayor extensión inscrita a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11128280 de la Oficina Registral del Registro de Predios de Puno, signado con Registro CUS N° 91635; en un área de 33,124.74 m² (que representa el 69.9 %); **ii)** parcialmente superpuesto con el área de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano - Ministerio de Educación, en la partida registral N° 11046668 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno (fojas 263), signado con Registro CUS N° 46287; en un área de 8,821.94 m² (que representa el 18.61 %); y, **iii)** el saldo del área, se encuentra superpuesto con área sin inscripción a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; en un área de 5,446.1 m², fragmentada en dos partes (que representa el 11.49 %) sin embargo no se descarta superposición con propiedad de terceros.

12. Que, mediante Memorando N° 2194-2015/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2015 (fojas 61), esta Subdirección solicitó a la Subdirección del Patrimonio Estatal (en adelante la SDAPE) que remita información sobre el procedimiento de rectificación de área y linderos de predio inscrito de la partida registral N° 11128280, seguido en el Exp. 061-2015/SBNSDAPE (fojas 62). En atención a ello, con Memorando N° 2446-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de agosto de 2015 informó que se ha solicitado a la Oficina Registral de Puno, el certificado de búsqueda catastral, documento que permitirá averiguar las superposiciones registrales existentes y así poder definir los nuevos linderos del predio estatal materia de saneamiento físico legal.

13. Que, mediante Oficio N° 1498-2015/SBN-SGPE-SDDI del 7 de agosto de 2015, esta Subdirección informó a “el administrado” que la SDAPE viene evaluando la rectificación de área y linderos de la partida N° 11128280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, correspondiente al área mayor sobre la cual se superpone el “predio 1” y el “predio 2”.



14. Que, mediante escrito presentado el 3 de setiembre de 2015, el Consejo de Administración de la Asociación Pro Vivienda Chacapampa Salcedo de Puno, el Consejo de Administración de la Asociación Pro Vivienda Virgen de las Mercedes de Puno y El Consejo de Administración de la Asociación Pro Vivienda Bella Tancara Salcedo de Puno (S.I. N° 20580-2015) (en adelante "las Asociaciones"), formulan oposición al apersonamiento del representante de "el administrado", y asimismo, que su pedido sea rechazado por no tener ninguna legitimidad para solicitar la venta directa (foja 79).

15. Que, mediante Oficios N° 2514, 2515 y 2517-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2015 (foja 115 al 117) esta Subdirección informó a "las Asociaciones" que la solicitud presentada por "el administrado" se encuentra en la etapa de evaluación formal, razón por la cual no era factible evaluar y resolver la oposición planteada.

16. Que, mediante Oficio N° 1167-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2016 (foja 119) esta Subdirección solicita a la Oficina Zonal de Puno - COFOPRI, nos informe sobre "predio 1" y el "predio 2" tiene planeado ejecutar algún programa de formalización; siendo que mediante Oficio N° 2041-2016-COFOPRI/OZPUN del 6 de julio de 2016 (S.I. N° 19050-2016) (foja 161), la citada entidad informa que no se viene realizando acciones de formalización en las posesiones informales constituidas sobre "los predios".

17. Que, mediante escrito presentado el 20 de junio de 2016 (S.I. N° 16261-2016) (foja 121 al 123) "el administrado" se ratifica en lo solicitado y solicita se considere la tasación a costo arancelario, considerando que se trata de familias de insolvencia económica.

18. Que, mediante escrito presentado el 21 de julio de 2016 (S.I. N° 19481-2016) (foja 162) "el administrado" solicita se le otorgue una cita con el Subdirector de la SDDI, para el 1 de agosto de 2016. Al respecto, es preciso señalar que conforme se advierte de la esquila de citas que figura en el Sistema Integrado Documentario, esta Subdirección ha atendido al representante de "el administrado" el día 1 de setiembre de 2016 (fojas 262).

19. Que, mediante escrito presentado el 5 de octubre de 2016 (S.I. N° 27283-2016) (foja 168) "el administrado" adjunta la siguiente documentación a fin que sea anexada al expediente la copia certificada del Certificado de Zonificación y Vías, suscrito por el ingeniero Sandro Quispe Céspedes, de setiembre de 2016 (foja 169).

20. Que, con Informe de Brigada N° 1586-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2016 (fojas 170 al 175), modificado por el Informe de Brigada N° 979-2017/SBN-DGPE-SDDI en el 2 de agosto de 2017 (fojas 259 y 260) se amplió la información contenida en los informes de brigadas citados en el décimo primer considerando de la presente resolución, concluyendo respecto del "predio 1" y el "predio 2" lo siguiente: i) a través del expediente N° 061-2015/SBNSDAPE, la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal (SDAPE) viene evaluando la rectificación de área y linderos respecto de la partida N° 11128280 del Registro de Predios de Puno sobre la cual se superpone "los predios"; ii) se encontraría en casi su totalidad dentro del ámbito denominado "límite indudable", debido a su proximidad a la orilla del Lago Titicaca, lo cual no concordaría con el Certificado de Zonificación y Vías N° 001-2013-SGPUC-GDU-MPP, presentado por "el administrado"; y, iii) se encuentra totalmente sobre Zona de Alto riesgo Mitigable, de acuerdo al Informe N° 410-2016-MPP-SGPCDC/ODC del 6 de diciembre de 2016 (fojas 235 al 258) (información que obra en el expediente 308-2015/SBN/DGPE-SDDI el mismo que se incorpora al presente expediente en virtud del numeral 6.2 del artículo 6 del Texto Único ordenado de la Ley del Procedimiento Administrado General¹).

¹ Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo.



RESOLUCIÓN N° 473-2017/SBN-DGPE-SDDI

21. Que, mediante Oficio N° 2917-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2016 (foja 179) y Oficio N° 3003-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016 (foja 181) se informó a “el administrado” que esta Subdirección solicitó información a la SDAPE con Memorando N° 3788-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2016 (fojas 177), y que con Memorando N° 3661-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2016 (fojas 180) la SDAPE informó a esta Subdirección que se solicitó a la Municipalidad Provincial de Puno, la visación del plano y memoria descriptiva de “los predios” a fin de elaborar los instrumentos técnicos que permitan subsanar las observaciones realizadas por dicha comuna.

22. Que, a través del Memorando n.° 58-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2017 esta Subdirección solicitó información actualizada del procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas citado en el décimo tercer considerando de la presente resolución (fojas 165). Al respecto, mediante Memorando n.° 124-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero de 2017 (fojas 187) la SDAPE nos informa que visto el Expediente n.° 061-2015/SBN-SDAPE en el que se tramita el procedimiento de rectificación señalado, se solicitó ante la Municipalidad Provincial de Puno, la visación del plano y memoria descriptiva del Área Remanente “A-1”, solicitud que fue observada por la mencionada municipalidad mediante Oficio n.° 121-2015-MPP/DGU del 5 de octubre de 2016, en tal sentido se remitió la subsanación requerida a la citada municipalidad para su evaluación.

23. Que, mediante escrito presentado el 9 de enero de 2017 (S.I. N° 00694-2017) (foja 189) “el administrado” solicita se precise anticipadamente la comunicación para el pago del precio de venta en cuotas y se tenga consideración en la tasación de “los predios”.

24. Que, mediante escrito presentado el 24 de febrero de 2017 (S.I. N° 05688-2017) (fojas 197) “el administrado” adjunta documentación a fin de que se anexada al expediente en el que se tramita el presente procedimiento, siendo esta la siguiente: **i)** copia certificada del asiento A00002 de la partida registral N° 11110515 del Registro de Personas Jurídicas de Puno (foja 198); **ii)** copia legalizada del acta extraordinaria de acuerdos del 3 de marzo de 2013 (foja 199); **iii)** copia certificada del certificado de vigencia de poderes a nombre de Mauro Arpasi Medina, emitido por SUNARP, el 20 de febrero de 2017 (foja 203); y, **iv)** copia certificada del acta de asamblea extraordinaria del 2 de marzo de 2006 (foja 206).

25. Que, mediante Informe de Brigada N° 946-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 (fojas 229 al 232), esta Subdirección complementa la información contenida en los informes de brigada citados en el vigésimo considerando de la presente resolución, respecto a la evaluación del Plano de Zonificación de Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano 2012-2022 remitido por la Municipalidad Provincial de Puno con oficio N° 59-2016-SGPCU-GDU-MPP del 21 de octubre de 2016 (S.I N° 29104-2016) (fojas 255) (información que obra en el expediente 308-2015/SBN/DGPE-SDDI el mismo que se incorpora al presente expediente en virtud del numeral 6.2 del artículo 6 del Texto



Único ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General²), se determinó lo siguientes:

25.1 “Predio 1”: i) 4 970,90 m², (que representa el 5,68%) cuenta con zonificación área de aporte; ii) 12 540,13 m², (que representa el 14,34 %) cuenta con zonificación de complejo recreativo; iii) 56 262,58 (que representa el 64,34 %) cuenta con zonificación uso residencial baja R1; iv) 723,01 m², (que representa el 0,83%) cuenta con zonificación residencial alta R3; y, v) 12 945,42 m², (que representa el 14,81%) se superpone con vías de circulación.

25.2 “Predio 2”: i) 45 594,40 m² (que representa el 96,21%) cuenta con zonificación uso residencial baja R1; ii) 746,47 m² (que representa el 1,58%) cuenta con zonificación institución privada o pública (IPP); y, iii) 1 051,91 m² (que representa 2,21%) se superpone con vías de circulación.

26. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos que anteceden se advierte que esta Subdirección a lo largo del presente procedimiento ha realizado una serie de consultas, a fin de determinar si el “predio 1” y el “predio 2” constituyen un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, que pueda ser objeto de venta directa en favor de “el administrado”.

27. Que, en virtud de lo señalado en el Informe de Brigada citado en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución, se advierte que el 14,81% (12 945,42 m²) del “predio 1” y el 2,21% (1 051,91 m²) del “predio 2” se superponen con vías de circulación, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, que no puede ser objeto de compraventa, según el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³ en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú⁴.

28. Que, en relación al área de 3 455,30 m² (3,95% del “predio 1”) y 5 446,10 m² (11,49% del “predio 2”) descritas en el Informe de Brigada señalado en el décimo primer considerando de la presente resolución, se advierte que no cuentan con inscripción registral a nombre del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, conforme al artículo 48° de “el Reglamento”⁵.

29. Que, respecto al área de 8 821,94 m² del “predio 2” descrita en el décimo primer considerando de la presente resolución, se advierte que no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, de conformidad en el artículo 32° de “el Reglamento”.

30. Que, ahora bien en relación al área de 83 986,74 m² del “predio 1” y 33 124,74 m² del “predio 2” que no se superponen con vía de circulación alguna y cuentan con antecedentes registrales a favor del Estado, corresponde que esta Subdirección determine si pueden ser objeto de venta directa, conforme a lo señalado en el vigésimo sexto considerando de la presente resolución.

² Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo.

³ 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.

⁴ **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.

⁵ **Artículo 48°.-**

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 (...)



RESOLUCIÓN N° 473-2017/SBN-DGPE-SDDI

31. Que, en atención a lo señalado en los informes de brigada descritos en el vigésimo considerando de la presente resolución, en el extremo que esta Subdirección advirtió que “el predio” se encontraría en su totalidad sobre la zona de límite indudable debido a su proximidad hacia la orilla del Lago Titicaca y se encuentra en su totalidad sobre la zona de “Alto riesgo mitigable”; de acuerdo al mapa de peligros, el cual fue proporcionado por la Municipalidad Provincial de Puno, según el cual se ubica dentro de la zona de peligro muy alto: presencia de inundación general a mediana velocidad, vértices de bahías, suelos colapsables; el cual fue proporcionado por la Municipalidad Provincial de Puno del Oficio N° 182-2016/MPP/GDU del 21 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35307-2016) (fojas 234), el mismo que ha sido incorporado de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.2) del artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, a través del cual la Municipalidad Provincial de Puno, remite información respecto a un área de mayor extensión sobre la que se superpone el “predio 1” y el “predio 2” indicando que de acuerdo a la zonificación de riesgos y desastres por inundación en la ciudad de Puno, ésta se encuentra en Zona de riesgo alto mitigable, para lo cual adjunta el Informe N° 286-2016-MPP/GDU del 15 de diciembre de 2016, el Informe N° 410-2016-MPP-SGPCD/ODC del 6 de diciembre de 2016 (fojas 235), y el estudio realizado que consiste en la actualización de la información para la gestión del riesgo de desastres.

32. Que, es preciso indicar que entre las competencias de los Gobiernos Locales, el numeral 6) de la artículo 195° de la Constitución, prescribe como una de ellas, la de “Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial”. En el caso en concreto, tal como se indicó en el considerando que antecede la Municipalidad Provincial de Puno, estableció que el “predio 1” y el “predio 2”, se encontraría en su totalidad sobre la zona de riesgo alto mitigable; asimismo la Oficina de Defensa Civil de la Municipalidad Provincial de Puno en su trabajo sobre la actualización de la información para la gestión del riesgo de desastres (fojas 246), estableció como una recomendación la sensibilización hacia la población para no edificar en zonas de riesgo, debido a que ponen en riesgo la vida y posibles pérdidas económicas. De lo expuesto, podemos colegir que el “predio 1” y el “predio 2”, no resulta un área que pueda ser elegida como un lugar de residencia, toda vez que se pone en riesgo la vida e integridad de las personas.

33. Que, al respecto, es preciso mencionar que en relación el predio inscrito en la partida registral N° 11128280, sobre el cual se superponen el “predio 1” y el “predio 2” sobre el que recae un procedimiento de rectificación de áreas y linderos, debemos indicar, que el Tribunal Registral a través de la Resolución N° 1853-2016-SUNARP-TR-L del 16 de septiembre de 2016 en la parte final del numeral 4) de su análisis, señala que “La finalidad de la rectificación es encontrar la congruencia entre la realidad física y la realidad registral, si hay una discordancia entre lo uno y lo otro lo importantes es que de la realidad física ingrese al registro. Por el principio de legitimación del asiento se presume exacto, por lo tanto esta exactitud proclamada no puede ser ficticia, tiene que ser real y para ello están los procedimientos rectificatorios”.



34. Que, asimismo, en relación al saneamiento de los bienes estatales, el numeral 4 de la Octava Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” señala que la rectificación del área, perímetro y linderos de los predios estatales podrá ser aprobada con Resolución del Gobierno Regional o la SBN de acuerdo a sus competencias. Por su parte el literal b) del artículo 44 del ROF de la SBN, entre las funciones de SDAPE, señala que realiza el diagnóstico y/o saneamiento técnico-legal de la propiedad inmobiliaria estatal, así como de la propiedad de las Entidades que lo soliciten, previa suscripción del Convenio respectivo.



35. Que, en virtud de lo expuesto en el trigésimo tercer y trigésimo cuarto considerando de la presente resolución, podemos concluir que a fin de corregir la discrepancia entre la dimensión real del “Área Remanente “A-1”, sobre la cual se superpone el área detallada en el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución; y la información recogida en el Registro de Predios, resulta necesario que la SDAPE concluya el aludido procedimiento de rectificación de áreas y linderos a su cargo; lo que además para efectos de evaluar un procedimiento de venta directa sobre la citada área, es relevante para esta Subdirección, toda vez que implica determinar el área de real de libre disponibilidad que podría ser objeto de un procedimiento de disposición, y de esta forma no afectar derecho de terceros.



36. Que, en tal sentido, la solicitud de venta directa del “predio 1” y “predio 2” deviene en improcedente por las razones siguientes: i) no resulta un área que pueda ser elegida como un lugar de residencia, toda vez que se pone en riesgo la vida e integridad de las personas, al encontrarse en su totalidad sobre la zona de “Alto riesgo mitigable”; ii) 12 945,42 m² que representa el 14,81% del “predio 1” y 1 051,91 m² que representa el 2,21% del “predio 2” se superponen con vías de circulación, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, que no puede ser objeto de compraventa, según el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento” en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú; iii) 3 455,30 m² que representa el 3,95% del “predio 1” y 5 446,10 m² que representa el 11,49% del “predio 2” no cuentan con inscripción registral a nombre del Estado, por tanto no puede ser materia de disposición; iv) 8 821,94 m² que representa el 18,61% del “predio 2” se encuentra inscrito a favor del Estado – Ministerio de Educación, por tanto no constituye un bien de titularidad del Estado representado por esta Superintendencia; y, v) resulta necesario que SDAPE concluya el aludido procedimiento de rectificación de áreas y linderos a su cargo; para efectos de evaluar un procedimiento de venta directa de las áreas de 83 986,74 m² que representa el 96,05 del “predio 1” y 33 124,74 m² que representa el 69,9% del “predio 2” que se encontrarían sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, toda vez que implica determinar el área de real de libre disponibilidad que podría ser objeto de un procedimiento de disposición, y de esta forma no afectar derecho de terceros.



37. Que, no obstante a lo expuesto, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” (pretensión principal) carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos formulados por “las Asociaciones” a través del escrito citado en el décimo catorce considerando de la presente resolución.

38. Que, por 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017; y, los Informes Técnico Legal N° 586, 587 y 588-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2017.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 473-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASENTAMIENTO HUMANO MAURO ARPASI MEDINA**, representada por Mauro Arpasi Medina, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el artículo 15.2.1.6 del Reglamento de Organización y Funciones, de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

0.15.2.1.6



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES