



RESOLUCIÓN N°

474-2017/SBN-DGPE-SDDI

San isidro, 03 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 308-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA BELLA TANCARA N° 01 AMIGOS UNIDOS DE PUNO – SECTOR SALCEDO**, representada por su presidente **Manuel Tancara Yujra**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 28 604,81m², que formar parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Centro Poblado Salcedo, distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito a favor del Estado en la partida N° 11128280 del Registro de Predios de Puno (Área Remanente A-1), signado con CUS N° 91635, 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”), 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 (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 6 de mayo de 2015 (S.I. N° 10436-2015), la Asociación de Vivienda Bella Tancara N° 01 Amigos Unidos de Puno – Sector Salcedo, representada por su presidente Manuel Tancara Yujra (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 al 6). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad de su presidente (fojas 7); **2)** certificado de vigencia de poder otorgada por “la Asociación” en favor de su presidente, Manuel Tancara Yujra (fojas 8); **3)** copia de la partida N° 11127487 expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Puno el 22 de abril de 2015



(fojas 9 al 15); **4)** copia del Testimonio de Escritura Pública de su constitución como asociación (fojas 20 al 27); **5)** certificado de zonificación y vías N° 011-2014-SGPUC-GDU-MPP emitido por la Municipalidad Provincial de Puno el 23 de mayo de 2014 (fojas 28); **6)** acta de constatación policial emitida por el Frente Policial Puno el 9 de abril de 2014 (fojas 29 al 31); **7)** copia certificada del Acta de Asamblea Universal de "la Asociación" (fojas 33 y 34); **8)** copia certificada del Libro de Padrón de Socios de "la Asociación" (fojas 35 al 60); **9)** certificados de constancias por posesión emitidos por el Departamento de Seguridad del Estado de la XII DIRTEPOL-Puno de la PNP el 19 de febrero de 2009 (fojas 62 y 75); **10)** CD-ROOM (fojas 76); **11)** memoria descriptiva emitida en abril de 2015 (fojas 77 y 78); **13)** plano perimétrico emitido en abril de 2015 (fojas 79); y, **14)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Puno el 3 de setiembre de 2013 (fojas 80 y 81).



4. 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), es decir, los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el mencionado artículo 77°.



5. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 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 o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".



6. 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; en concordancia con ello, 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.

7. 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.

8. 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", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 1107-2015/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2015 (fojas 108 y 109), que actualiza el Informe de Brigada N° 819-2015/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2015



RESOLUCIÓN N° 474-2017/SBN-DGPE-SDDI

(fojas 82 y 83), concluyendo entre otros, respecto de “el predio” que: i) se superpone totalmente con el área inscrita a favor del Estado en la Partida N° 11128280 del Registro de Predios de Puno (fojas 110), signado con CUS N° 91635; y, ii) 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 aludida partida sobre la cual se superpone “el predio”.

10. Que, mediante Memorando N° 2195-2015/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2015 (fojas 114), esta Subdirección solicitó a SDAPE información sobre el aludido procedimiento de rectificación de área y linderos y si “el predio” se superpone con el área y linderos que pretende rectificar, de ser el caso nos remita la respectiva documentación técnica. En tal sentido, mediante Memorando N° 2446-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de agosto de 2015 (fojas 115), SDAPE nos informa que ha realizado el levantamiento topográfico del predio, así como de las vías existentes y del equipamiento urbano, como producto de dicho levantamiento se ha elaborado el plano perimétrico N° 2658-2015/SBN-DGPE-SDAPE y la memoria descriptiva N° 1704-2015/SBN-DGPE-SDAPE, procediendo a solicitar el certificado de búsqueda catastral; documento que le permitirá determinar las superposiciones registrales existentes y definir los nuevos linderos del predio materia de saneamiento físico legal.

11. Que, en tal sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 1491-2015/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2015 (fojas 118), informó a “la Asociación” que SDAPE viene evaluando la rectificación de áreas y linderos de la Partida N° 11128280 del Registro de Predios de Puno, sobre la cual se superpone “el predio”.

12. Que, en virtud de la información citada en el considerando que antecedente, esta Subdirección procedió a elaborar el Informe de Brigada N° 1133-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2015 (fojas 116), según el cual, concluye entre otros que “el predio” forma parte del área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11128280, sobre el cual se viene llevando a cabo un procedimiento de rectificación de linderos (fojas 116).

13. Que, mediante escrito presentado el 19 de agosto de 2015 (S.I. N° 19256-2015), “la Asociación” informa su nuevo domicilio para el envío de notificaciones, ubicado en el Jirón Jesús Morales N° 924, Zona “A”, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima (fojas 120).

14. Que, con escrito presentado el 31 de agosto de 2015 (S.I. N° 20222-2015), “la Asociación” reitera su pedido de venta directa de “el predio”; asimismo solicita que SDAPE efectúe la rectificación de área y linderos de éste (fojas 121 al 123).

15. Que, mediante escrito presentado el 23 de octubre de 2015 (S.I. N° 24902-2015), la Asociación Pro Vivienda Bella Tancara de Puno, representada por Alfredo Calderón Rosa, la Asociación Pro Vivienda “Las Mercedes”, representada por Samuel Arocutipá, y la Asociación Pro Vivienda Chacapampa, representada por Juan Carlos



Gómez Riva, solicitan la nulidad de oficio de todo trámite petitionado “la Asociación” alegando que ejercen posesión del área remanente A1 sobre la cual se superpone “el predio” (fojas 168 al 171). Para lo cual adjunta, entre otros, los siguientes documentos: 1) certificado de vigencia de poder (fojas 172); 2) partida N° 11022684 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Puno (fojas 173); 3) copia de la Resolución de Alcaldía N° 044-2015-MCP/A emitida por la Municipalidad Centro Poblado de Salcedo el 30 de setiembre de 2015 (fojas 174 y 175); y, 4) acta de verificación y constatación N° 133-2015 emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación el 20 de octubre de 2015 (fojas 176 al 179).



16. Que, por su parte mediante Oficio N° 164-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2016 (fojas 296), esta Subdirección comunicó a “la Asociación” que esta Superintendencia a través del Oficio N° 540-2015/SBN del 24 de noviembre de 2015, ha solicitado a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) informe sobre las diversas asociaciones que han petitionado la venta directa, entre las cuales se encuentra “la Asociación” existe la posibilidad de estar comprendida dentro de los alcances del Decreto Legislativo N° 1202. Al respecto, mediante escrito presentado el 10 de mayo de 2016 (S.I. N° 12017-2016), “la Asociación” petitiona que solicitemos a COFOPRI otorgue respuesta al aludido Oficio N° 540-2015/SBN (fojas 297).

17. Que, en atención a lo solicitado por “la Asociación” mediante Oficio N° 1682-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2016 (fojas 304), esta Subdirección solicitó a la Oficina Zonal de Puno de COFOPRI informe si sobre “el predio” tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, en cuyo caso esta Superintendencia se abstendrá de continuar con el procedimiento de venta directa. En tal sentido, mediante Oficio N° 2373-2016-COFOPRI/OZPUN del 9 de agosto de 2016 presentado el 17 de agosto de 2016 ante esta Superintendencia, la Oficina Zonal de Puno de COFOPRI informó que no ha realizado ningún estudio de diagnóstico, así como tampoco tiene planeado ejecutar acciones de saneamiento físico legal sobre “el predio” (fojas 312).

18. Que, a fin de contar con información actualizada en relación al procedimiento de rectificación de área y lindero citado en el décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Memorándum N° 2724-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre de 2016 (fojas 316).

19. Que, mediante Informe de Brigada N° 1253-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2016 (fojas 318 y 319), se amplió la información contenida en los informes de brigadas citados en el noveno y décimo segundo considerando de la presente resolución, concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encontraría en su totalidad sobre la zona de límite indudable debido a su proximidad hacia la orilla del Lago Titicaca, de acuerdo a la Base Gráfica Referencial con la que cuenta esta Superintendencia; lo que no concordaría con lo consignado en el Certificado de Zonificación y Vías N° 011-2014-SGPUC-GDU-MPP, remitido por “la administrada”, en el cual se indica que éste se encuentra en la zona “Residencial Baja R-1”; por lo que recomienda realizar la consulta a la Municipalidad Provincial de Puno y, ii) se encontraría dentro del ámbito del Proyecto Especial Binacional Lago Titicaca; por lo que recomienda realizar la consulta al Proyecto Especial Binacional Lago Titicaca, respecto a su alcance y ámbito y si afecta la libre disponibilidad de éste.

20. Que, en virtud de las recomendaciones realizadas en el informe de brigada citado en el considerando que antecede esta Subdirección procedió a emitir los documentos siguientes:

20.1. Mediante Oficio N° 1999-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2016 (fojas 320) se solicitó a la Municipalidad Provincial de Puno informe respecto de “el predio” lo siguiente: i) si se encuentra ubicado en Zona de Límite Inundable; ii) si se superpone con la zonificación: Zona Residencial Baja R-1 conforme lo indica el Certificado de Zonificación y Vías N° 011-



RESOLUCIÓN N° 474-2017/SBN-DGPE-SDDI

2014-SGPUC-GDU-MPP adjuntado por "la Asociación"; iii) si se ubica dentro de la zona denominada Pre-Urbano conforme lo señala el Plano del Plan de Desarrollo Urbano 2008-2012 de su comuna; y, iv) si resulta habitable para vivienda.

20.2. Mediante Oficio N° 2000-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de setiembre de 2016 (fojas 329), se solicitó al Proyecto Especial Binacional Lago Titicaca indique si "el predio" se encuentra ubicado dentro de su ámbito de influencia, además que nos proporcione el perímetro del proyecto y de su zona de influencia.

20.3. Mediante Oficio N° 2011-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre de 2016 (fojas 323), esta Subdirección solicitó a la Autoridad Nacional del Agua (ANA) nos informe si "el predio" se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico, de ser el caso, nos indique el área involucrada, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente (física y/o digital); asimismo solicitamos nos indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición; para lo cual se remite documentación técnica. Cabe precisar, que lo solicitado fue reiterado mediante Oficio N° 2258-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016 (fojas 353).

21. Que, asimismo, esta Subdirección informó a "la Asociación" la emisión de los oficios enumerados en el considerando que antecede, a través del Oficio N° 2001-2015/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre de 2016 (fojas 322).

22. Que, los oficios citados en el vigésimo considerando de la presente resolución han sido atendidos por las entidades correspondientes, conforme se detalla a continuación:

22.1 Mediante Oficio N° 755-2016-MINAGRI-PELT/DE del 26 de setiembre de 2016 (fojas 324), el Proyecto Especial Binacional Lago Titicaca nos informa que "el predio" no se encuentra dentro del ámbito de su proyecto, adjuntando para ello el Informe N° 0056-2016-MINAGRI-PELT-DO/FCH del 19 de setiembre de 2016 (fojas 325), el Informe N° 432-2016-MINAGRI-PELT/DES del 23 de setiembre de 2016 (fojas 327); asimismo nos adjunta documentación técnica relacionada a su área de intervención como proyecto adjuntada a la S.I N° 28400-2016 presentada el 17 de octubre de 2016 (fojas 337).

22.2. Mediante Oficio N° 59-2016-SGPCU-MPP del 14 de octubre de 2016 (S.I N° 29104-2016) la Municipalidad Provincial de Puno informa que "el predio" cuenta con zonificación área de aporte, complejo recreativo, R-residencial Baja (unifamiliar) R-1, cuyo uso compatible para el área de aporte es equipamiento urbano-uso recreativo; para residencial baja R-1 su uso



compatible es residencial media-comercio minorista-complejo comercial-comercio vivienda-servicios en general-servicios turísticos y para el área complejo recreativo es residencial baja-residencial media-residencial alta. Asimismo, éste se encuentra ubicado dentro del radio urbano de la ciudad de Puno, sin embargo la zona no pertenece a ninguna habilitación urbana ni cuenta con ningún planeamiento integral del sector; en relación al Certificado de Zonificación y Vías N° 011-2014-SGPCU-GDU-MPP precisa que no encontró su expediente; a su vez nos adjunta el Plan de Desarrollo Urbano 2012-2022 y plano de zonificación de los mismos (fojas 340). Sin embargo, omite pronunciarse en relación sobre la posible superposición de “el predio” con la zona inundable.

22.3 Mediante Oficio N° 1054-2016-ANA-SG/DCPHR del 26 de octubre de 2016, el ANA nos remite, entre otros, el Informe Técnico N° 059-2016-ANA-DCPHR-ERH-SUP/GCG, según el cual se concluye que “el predio” no se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico (fojas 349).



23. Que, mediante escrito presentado el 14 de noviembre de 2016 (S.I N° 31474-2016), “la Asociación” presenta el certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de Puno el 10 de octubre de 2016 (fojas 359).

24. Que, a fin de actualizar la información relacionada al procedimiento de rectificación de área y linderos realizado por SDAPE, citado en el décimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Memorando N° 3786-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2016 (fojas 364). Al respecto, mediante Memorando N° 3660-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de diciembre de 2016 (fojas 368) SDAPE nos informa que aún no ha concluido el aludido procedimiento y que “el predio” se encontraría inmerso en el área materia de rectificación.



25. Que, tal como se indicó en el numeral 22.2 de vigésimo segundo considerando de la presente resolución la Municipalidad Provincial de Puno omitió pronunciarse en relación a la posible superposición de “el predio” con la zona inundable, así como si resulta habitable para vivienda, debiendo indicar para ello las acciones y recomendaciones correspondientes, razón por la cual esta Subdirección emitió el Oficio N° 3006-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2016 (fojas 373). Por su parte, la aludida Municipalidad mediante escrito presentado el 21 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35307-2016), refiere que “el predio” se encuentra en zona de riesgo alto mitigable, de acuerdo a la zonificación de riesgos y desastres por inundación en la ciudad de Puno, adjuntando para ello el Informe N° 286-2016-MPP/GDU del 15 de diciembre de 2016 (fojas 377), el Informe N° 410-2016-MPP-SGPCD/ODC del 6 de diciembre de 2016 (fojas 378), y el estudio realizado que consiste en la actualización de la información para la gestión del riesgo de desastres (fojas 379).



26. Que, mediante Oficio N° 2753-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2016 (fojas 409), esta Subdirección reiteró la información solicitada a través de los oficios citado en el numeral 20.1 del vigésimo considerando de la presente resolución.

27. Que, en atención a la documentación citada en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución, esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 0026-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2017 (fojas 419 y 420), según el cual concluyó que “el predio” se encuentra en su totalidad sobre la zona de “Alto riesgo mitigable”; de acuerdo al mapa de peligros, se ubica dentro de la zona de peligro muy alto: presencia de inundación general a mediana velocidad, vértices de bahías, suelos colapsables.

28. Que, mediante Memorandum N° 2480-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de julio de 2017 (fojas 423), SDAPE actualiza la información respecto del aludido procedimiento de rectificación del área indicada en el décimo considerando de la presente

RESOLUCIÓN N° 474-2017/SBN-DGPE-SDDI

resolución, informando que se encuentra pendiente la visación de la documentación técnica por parte de la Municipalidad Provincial de Puno, de no mediar observación alguna, procederá a elaborar el informe técnico legal y la Resolución de rectificación de área que amerite.



29. Que, mediante Informe de Brigada N° 903-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2017 (fojas 424 y 425), esta Subdirección complementa la información contenida en el informe de brigada citado vigésimo séptimo considerando de la presente resolución, respecto a la evaluación del Plano de Zonificación de Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano 2012-2022 emitido por la Municipalidad Provincial de Puno, determinando respecto de "el predio" lo siguiente: i) 4 633, 78 m² que representa el 16.20% cuenta con zonificación área de aporte, con uso compatible equipamiento urbano- uso recreativo; ii) 11 427,00 m² que representa el 39.95% cuenta con zonificación complejo recreativo, con uso compatible residencial baja, residencial media y residencial alta; iii) 8 461,25 m² que representa el 29.58% cuenta con zonificación uso Residencial Baja R1 (Unifamiliar), con uso compatible residencial media, comercio minorista, complejo comercial, comercio vivienda, servicios en general, servicios turísticos; y, iv) 4 082,77 m² que representa el 14.27% se superpone con vías de circulación.



30. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos que antecede se advierte que esta Subdirección a lo largo del presente procedimiento ha realizado una serie de consultas a otras entidades, a fin de determinar "si el predio" constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, que pueda ser objeto de venta directa en favor de "la Asociación".



31. Que, en virtud de lo señalado en el Informe de Brigada citado en el vigésimo noveno considerando de la presente resolución, se advierte que 4 082,72 m² que representa el 14.27% se superpone 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"¹ en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú².

32. Que, ahora bien en relación a los 24 522.03 m² que no se superpone con vía de circulación alguna, corresponde que esta Subdirección determine si puede ser objeto de venta directa, conforme a lo señalado en el trigésimo considerando de la presente resolución.

¹ 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.

² **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.

33. Que, en atención a lo señalado en el décimo noveno 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. Al respecto, esta Subdirección a través del informe de brigada citado en vigésimo séptimo considerando de la presente resolución, concluyó que “el predio” 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 a través del oficio citado en el numeral 22.2 del vigésimo segundo considerando de la presente resolución; 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.

34. 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”, se encontraría en su totalidad sobre la zona de límite indudable debido a su proximidad hacia la orilla del Lago Titicaca; 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 379), citado en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución, 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” 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.

35. Que, por otro lado, “la Asociación” solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, según la cual se advierte cuatro requisitos: a) posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010; b) área delimitada en su totalidad con obras civiles; c) predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones 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 uno de estos no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

36. Que, en tal sentido, corresponde que esta Subdirección evalúe si el destino dado a los 24 522.03 m² (área que no se superpone con vías) es compatible con la zonificación vigente de acuerdo al Plano de Zonificación de Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano 2012-2022 emitido por la Municipalidad Provincial de Puno, el cual fue materia de análisis a través del Informe de Brigada citado en el vigésimo noveno considerando de la presente resolución. Al respecto, de la lectura de la solicitud de venta directa citada en el tercer considerando de la presente resolución, se advierte que “la Asociación” señala que en “el predio” ha construido sus viviendas, de lo que se colige que viene destinándolo para los fines de vivienda. En tal sentido, el área que cuenta con zonificación área de aporte (4 633, 78 m² que representa el 16.20%) resulta incompatible con el destino que le viene dando “la Asociación” a dicha parte de “el predio”, dado que su uso compatible es equipamiento urbano-uso recreativo.

37. Que, ahora bien en relación al aludido procedimiento de rectificación de área del predio denominado “Área Remanente “A-1” inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11128260 del Registro de Predios de Puno sobre el cual se superpone “el predio”. 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



RESOLUCIÓN N° 474-2017/SBN-DGPE-SDDI

ficticia, tiene que ser real y para ello están los procedimientos rectificatorios”.

38. 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.

39. Que, en virtud de lo expuesto en el trigésimo séptimo y trigésimo octavo 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 predio”; y la información recogida en el Registro de Predios, resulta necesario que 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 de “el predio”, es relevante para esta Subdirección, toda vez que implica determinar el área real de libre disponibilidad que podría ser objeto de un procedimiento de disposición, y de esta forma no afectar derecho de terceros.

40. Que, en tal sentido, la solicitud de venta directa de “el predio” deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 4 082,72 m² que representa el 14.27% se superpone 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; ii) “el predio” 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”; iii) 4 633, 78 m² que representa el 16.20% resulta incompatible con el destino que le viene dando “la Asociación” a dicha parte de “el predio”, dado que su uso compatible es equipamiento urbano-uso recreativo; 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 “el predio”, 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.

41. 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, el Informe Técnico Legal N° 585-2017-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 03 de agosto de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA BELLA TANCARA N° 01 AMIGOS UNIDOS DE PUNO – SECTOR SALCEDO**, representada por su presidente **Manuel Tancara Yujra**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo con lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución.



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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 5.2.1.8
P.O.I. 5.2.1.8



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