



RESOLUCIÓN N°

476-2017/SBN-DGPE-SDDI

San isidro, 03 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 1085-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA “VIRGEN DE LAS MERCEDES”**, suscrito por Samuel Arocutipá Mamani mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 48 154,39 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Centro Poblado Salcedo, Lote A, (Área Remanente A-1), distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito a favor del Estado en la partida N° 11128280 del Registro de Predios de Puno, 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 29 de agosto de 2014 (S.I. N° 18778-2014), la Asociación Pro Vivienda “Virgen de las Mercedes”, suscrito por Samuel Arocutipá Mamani (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta – entre otros – la documentación siguiente: **1)** copia simple del plano perimétrico – ubicación emitido el 22 de septiembre de 2004 y suscrito por Karina Gamarra Champa (fojas 10); **2)** memoria descriptiva emitida en abril de 2014 y suscrita por René Lázaro Mendoza Urquiza (foja 13 y 14); **3)** copia simple de la memoria descriptiva emitido en octubre de 2012 suscrita por Omar O. Jiménez Ramos (fojas 15 y 16); **4)** copia certificada del certificado de búsqueda catastral expedido el 23 de octubre de 2012 por la SUNARP



(fojas 17 y 18); **5)** copia certificada del certificado de zonificación y vías N° 012-2012-SGPUC-GDU-MPP emitido el 11 de diciembre de 2012 por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 20); **6)** declaración del impuesto predial (HR-PU) del 2003 emitido el 11 de mayo de 2009 por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 21 y 22); **7)** copia certificada del recibo N° 024679 y la declaración del impuesto predial (HR-PU) del 2013 emitido el 13 de marzo de 2013 por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 23 y 24); **8)** copia simple del testimonio de la adjudicación directa de posesión a título gratuito otorgada por "la Asociación" a favor de Betty Naira Quispe el 1 de abril de 2008 (fojas 25 al 29); **9)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 1131-2006-MPP/GDU emitido el 16 de octubre de 2006 por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 30 y 31); **10)** certificados de posesión Nros. 239-06 y 161-06-MPP/GDU-SGPUC emitidos el 15 de noviembre del 2006 por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 33 al 35); **11)** Resolución Gerencial N°218-2014-MPP/GDU emitido el 2 de abril de 2014 por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 36 al 40); **12)** copia simple de la partida N° 11006729 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° XIII Sede Tacna (fojas 41); **13)** copia simple de la Resolución Directoral Regional N° 595-2013-GR.PUNO/DRTCV emitido el 8 de julio de 2013 por el Gobierno Regional de Puno (fojas 42 y 43); **14)** copias simples de los recibos de Luz emitidos 1 de julio de 2014, 1 de setiembre de 2013 y 1 de abril de 2013 por Electro Puno S.A.A. (fojas 48 al 51); **15)** copia simple del Informe N°003-2013 EMSAPUNO/GP/DI/LLLL emitido el 6 de marzo de 2013 por la Empresa Municipal de Saneamiento Básico de Puno (fojas 52 al 54); **16)** copia simple del Informe N° 018-2000-CTAR-PUNO –GO-SGEO/HPG emitido el 20 de julio de 2000 por el Consejo Transitorio de Administración Regional de Puno (fojas 61 al 63); **17)** copia simple del acta de constatación de posesión emitido el 7 de agosto de 2001 por el Juzgado de Paz de Salcedo Puno (fojas 69 al 82); **18)** constancia emitido el 24 de octubre de 2001 por el Consejo Transitorio de Administración Regional de Puno (fojas 85); **19)** copia simple del oficio N° 5966-2001/SBN-JAD emitido el 13 de noviembre de 2001 por esta Superintendencia (fojas 86 y 87); **20)** copia simple del oficio N° 403-2003-MPP/A emitido el 18 de noviembre de 2003 por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 91); **21)** copia simple del informe N°204-2003-MPP/AL emitido el 17 de noviembre de 2003 por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 92 al 100); **22)** copias simples de los oficios Nros. 6388-2004 y 1747-2005/SBN-GO-JAD emitidos el 27 de agosto de 2004 y 1 de marzo de 2005 por esta Superintendencia (fojas 121 al 129); y, **23)** escrito solicitando la titulación del predio denominado Área Remanente A-1 posesionado por "la Asociación" presentado el 2 de abril de 2014 suscrito por "la Asociación" (fojas 130 al 132).

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° del citado Reglamento. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva n.° 003-2011/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.° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva n.° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución n.° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial "El Peruano" el 11 de septiembre de 2014 (en adelante "la Directiva n.° 006-2014/SBN").

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".





RESOLUCIÓN N° 476-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 de la documentación técnica citada en el tercer considerando de la presente resolución, esta subdirección emitió el Informe de Brigada N° 1797-2014/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre del 2014 (fojas 133), el cual concluye, respecto del área inicial solicitada (50 005,87 m²), lo siguiente: **i)** 48 154, 25 m² (que representa 96,72 %) se superpone parcialmente con el predio inscrito en la Partida N° 11007698 del Registro de Predios a favor del Estado; y, **ii)** 1 641,76 m² (que representa 3,28 %) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado.

10. Que, en tal sentido, esta Subdirección realizó la calificación formal de la documentación presentada por “la Asociación” en virtud de la normativa citada en el sexto considerando de la presente resolución; requiriéndole mediante Oficio N° 1805-2014/DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2014 (en adelante “el Oficio”) (fojas 136), que subsane básicamente cuatro observaciones concretas: **i)** presente nuevos documentos técnicos, excluyendo el área que no cuenta con inscripción registral; **ii)** presente nuevos medios probatorios con los cuales acredite el ejercicio de posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; **iii)** adjunte copia certificada o autenticada del libro de padrón de asociados y acta de asamblea general; y, **iv)** presente la vigencia de poder de su representante legal. 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.



11. Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 4 de diciembre de 2014, a “la Asociación” y entregado a Samuel Arocutipa Mamani quien se identificó con el Documento Nacional de Identidad N° 01848673, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo establecido por el artículo 21 inciso 4)¹ de la Ley del Procedimiento Administrativo General. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más tres (3) días por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas, venció el 30 de diciembre de 2014.

12. Que, mediante escrito presentado el 22 de diciembre de 2014 (S.I. N° 28223-2014), (fojas 140) “la Asociación” dentro del plazo establecido, adjunta entre otros los siguientes documentos: **1)** plano perimétrico P-1 emitido en diciembre de 2014 por Erick Gary Luna Asillo (fojas 143); **2)** memoria descriptiva emitida en diciembre de 2014 por Erick Gary Luna Asillo (fojas 144 al 147); **3)** copia certificada del certificado de posesión emitido el 17 de mayo de 2004 por el Juzgado de Paz de Salcedo (fojas 149 y 150); **4)** copia certificada del acta de constatación de posesión emitida el 7 de agosto de 2001 por el Juzgado de Paz Salcedo (fojas 151 al 164); **5)** copia certificada del acta de constatación de posesión emitida el 28 de octubre de 2010 por el Teniente Gobernador de Puno (fojas 165); **6)** copia certificada de la constancia de posesión en favor de Marco Antonio Curasi Leca emitido el 25 de abril de 2003 por la Gobernación Distrital de Puno (fojas 166) ; **7)** copia certificada de constancia de posesión en favor de Antonia Llano de Ponce emitida el 25 de abril de 2003 por la Gobernación Distrital de Puno (fojas 167); **8)** acta de constatación de posesión emitida el 20 de junio de 2007 por la Gobernación Distrital de Puno (fojas 168); **9)** copia certificada de la constancia de posesión en favor de Jesús Quispe Cruz emitida el 25 de abril de 2003 por la Gobernación Distrital de Puno (fojas 169); **10)** copia certificada del acta de la constatación de posesión emitida el 25 de octubre de 2010 por la Tenencia de Gobernación de la Dirección General de Gobernación Interior de Puno (fojas 170); **11)** copia certificada del acta de constatación de posesión emitida el 25 de octubre de 2010 por la Tenencia de Gobernación de la Dirección General de Gobernación Interior de Puno (fojas 171); **12)** copia certificada de la constancia de posesión en favor de Virginia Alejo Cutipa emitido el 25 de abril de 2003 por la gobernación distrital de Puno (fojas 172); **13)** copia certificada de la constancia de posesión otorgado en favor de María Concepción Gómez Cruz emitida el 25 de abril de 2003 por la Gobernación Distrital de Puno (fojas 173); **14)** copia certificada del acta de constatación de posesión emitida el 7 de noviembre de 2010 por la Tenencia de Gobernación de la Dirección General de Gobernación Interior de Puno (fojas 174); **15)** copia certificada de la constancia de posesión otorgada por el Gobernador Distrital de Puno en favor de Aurora Mamani Cansaya emitido el 25 de abril de 2003 por la gobernación distrital de Puno (fojas 175); **16)** copia certificada del acta de constatación de posesión emitido el 25 de octubre de 2010 por la Tenencia de Gobernación de la Dirección General de Gobernación Interior de Puno (fojas 176); **17)** copia certificada de la constancia posesión otorgada por el Gobernador Distrital de Puno en favor de Uriel Arpasi Mamani emitido el 25 de abril de 2003 (fojas 177); **18)** copia legalizada del libro denominado “consejo de vigilancia de la asociación pro vivienda virgen de las mercedes – salcedo” del 7 de mayo de 2013 (fojas 178 al 183); **19)** certificado de vigencia de poder emitido el 9 de diciembre de 2014 por la SUNARP (fojas 184); **20)** Partida N° 11006729 del Registro de personas Jurídicas de la Oficina Registral de Puno (fojas 185 y 186); **21)** copia simple de la constancia emitida el 24 de octubre de 2001 por el Consejo Territorial de Administración Regional de Puno (fojas 188); **22)** declaración del impuesto predial (HR - PU) del 2003 emitido el 11 de mayo de 2009 por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 193 y 194); **23)** copias certificadas de los recibos Nros 011485, 015560, 018337, 020788, 022354 y 024679 emitidos el 11 de mayo de 2009 por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 195 al 200); **24)** copia certificada de la declaración jurada (HR – PU) del



¹ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

“21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.”



RESOLUCIÓN N°

476-2017/SBN-DGPE-SDDI

año 2004, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2014 emitida por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 207 al 363); **25**) copias certificadas de los testimonios de adjudicación directa de posesión a título gratuito a favor de Betty Naira Quispe y otros, emitido en el año 2007, 2008 (fojas 364 al 513); **26**) copias certificadas de las constancias posesión Nros. 161, 239, 230, 310, 063, 272, 164, 169, 154, 156, 300, 297, 280, 278, 291, 268, 425, 261, 269, 251, 424, 257, 247, 557, 407, 223, 226, 216, 168, 174, 281, 121, 362, 159, 360, 080, 299, 069, 078, 075, 086, 070 y 076-06-MPP/GDU-SGPUC emitido el 2006 por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 514 al 568); y, **26**) copia certificada del libro de padrón de socios del 25 de enero de 2013 (fojas 569 al 716).



13. Que, dado que "la Asociación", presentó nueva documentación técnica (fojas 143 al 147), esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 2303-2014/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2014 (fojas 717), concluyendo que "la Asociación" cumplió con excluir el área que no cuenta con inscripción registral, correspondiendo el área materia de venta directa 48 154,25 m²; conforme se indicó en el visto de la presente resolución y la cual a su vez ha sido denominada "el predio".



14. Que, con Oficio N° 479-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2015 (fojas 754), esta Subdirección solicitó a la Oficina Zonal de Puno del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI informe si sobre "el predio" tiene planeado ejecutar algún programa de formalización, de ser el caso nos remita la relación de los posesionarios informales y las áreas que estas ocupan en coordenadas UTM, a fin de poder evaluar el presente procedimiento. En atención a solicitado con Oficio N° 727-2015-COFOPRI/OZPUN del 14 de abril de 2015 (S.I. N° 08837-2015) (fojas 758), COFOPRI informó a través de Informe N° 025-2014-COFOPRIDFINT-SFIN-OE emitido el 9 de diciembre de 2014, que "la Asociación" y el Asentamiento Humano Maura Arpasi Medina no reúnen los requisitos de antigüedad para su formalización conforme lo establece el artículo 3° de la Ley N° 28687 - Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, razón por la cual, no viene realizando acciones de formalización respecto de las posesiones informales (fojas 759).



15. Que, mediante Oficio N° 490-2015/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2015 (fojas 756), esta Subdirección solicitó y reiteró entre otros a la Municipalidad Provincial de Puno con Oficio N° 979-2015/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2015 (fojas 791), informe el inicio del procedimiento de saneamiento de "la Asociación" y la Asociación Bella Tancara respecto al predio denominado "Área Remanente A-1"; finalmente, solicitó información correspondiente al informe de reducción de riesgo de los terrenos ocupados por las Asociaciones Pro Vivienda "Virgen de las Mercedes" y Bella Tancara, teniendo en cuenta que dichos terrenos se encuentran en zona inundable.

16. Que, mediante escrito presentado el 27 de abril de 2015 (S.I N° 09592-2015) (fojas 782), "la Asociación" remite el Acuerdo de Consejo N° 102-2013-CMPP del 27 de diciembre de 2013, la Resolución Gerencial N° 218-2014MPP/GDU emitido el 2 de abril de 2014 por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 783 al 790) e información digital de los planos perimétricos de trazado y lotización, con la finalidad de lograr su

formalización a través de la venta directa de “el predio”.

17. Que, mediante Oficio N° 980-2015/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2015, esta Subdirección solicitó a la Dirección Desconcentrada INDECI –DDI-Puno (fojas 793), informe si “el predio” resulta habitable o no, en la medida que podría encontrarse en zona de riesgo y zona inundable.

18. Que, en atención a los oficios citados en el décimo quinto considerando de la presente resolución, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Puno, remite información respecto procedimiento de saneamiento a su cargo de “la Asociación” y la Asociación Bella Tancara, a través del Oficio N° 029-2015-MPP/GDU del 25 de mayo de 2015 (S.I. N° 12029-2015) (fojas 830), para lo cual adjuntó – entre otros - la siguiente documentación: **1)** copias simples del Acuerdo de Consejo N° 102-2013-CMPP emitido el 27 de diciembre de 2013 y la Resolución Gerencial N° 218-2014MPP/GDU del 2 de abril de 2014, ambos expedidos por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 832 al 843); **2)** un CD en formato PDF y planos de lotización (fojas 831); **3)** copia simple del proyecto de estudio de mecánica de suelos “terreno del Estado Superintendencia Nacional Bienes Estatales SBN, sector Bella Tancara C.P. salcedo – Puno” (fojas 844 al 1061); y, **4)** copia simple del informe N° 001-2014-MPP/ODC-GT-GRD emitido el 17 de enero de 2014 por la Municipalidad Provincial de Puno (fojas 1032 al 1573).



19. Que, mediante Memorando N° 1888-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2015 (fojas 1663), esta Subdirección solicitó y reiteró con Memorando N° 2051-015/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2015 (fojas 1666), a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, informe de algún acto de saneamiento físico respecto del “Área Remanente” A-1”, inscrito en la Partida Registral N° 11128280 y sobre la cual se superpone “el predio”. En atención a lo solicitado, mediante Memorando N° 2180-2015/SBN-DGPE –SDAPE del 16 de julio de 2015 (fojas 1667), la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”), informa que existe un procedimiento de saneamiento por rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en función al levantamiento topográfico.



20. Que, mediante Memorando N° 2195-2015/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2015, 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 1671), “la 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.



21. Que, mediante escrito presentado el 17 de agosto de 2015 (S.I. N° 19050-2015) (fojas 1674), Juan Mamani Condori y otros representantes de “la Asociación” informan que el periodo de vigencia del consejo directivo encabezado por Samuel Arocutipá Mamani como presidente venció el 25 de enero de 2015, razón por la cual debe abstenerse de cualquier trámite ante esta Superintendencia, para lo cual adjunta lo siguiente: **1)** partida N° 11006729 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Puno (folios 1676); y, **2)** copia simple del Acta de Elecciones de la Nueva Junta directiva del 9 de agosto de 2015 (folios 1678 al 1684). Cabe precisar que revisado el asiento A00008 de la Partida N° 11006729 del Registro de Persona Jurídicas de la Oficina Registral de Puno zona registral N° XIII sede Tacna, se advierte que Samuel Arocutipá Mamani ostentó el cargo de presidente de “la Asociación” en el periodo del 26 de enero de 2015 al 25 de enero de 2016 (fojas 1932).



RESOLUCIÓN N° 476-2017/SBN-DGPE-SDDI

22. Que, a fin de actualizar la información solicitada a la Oficina Zonal de Puno de COFOPRI a través del documento descrito en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1165-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2016 (fojas 1766), a fin de que 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 atención a lo solicitado, COFOPRI remite el Oficio N° 2039-2016-COFOPRI/OZPUN (S.I. N° 19046-2016) (fojas 1776), informando que al carecer de competencia, no viene realizando acciones de formalización respecto a la Asociación Pro Vivienda “Virgen de las Mercedes”, constituido sobre el Área Remanente A-1 Salcedo el mismo que comprende a “el predio”.



23. Que, mediante Memorando N° 58-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2017 (fojas 1783), esta subdirección solicitó a “la SDAPE” información actualizada sobre el estado del trámite de rectificación de áreas y linderos del Área Remanente A-1, a fin de continuar con las peticiones de venta directa entre las cuales se encuentra lo formulado por “la Asociación”. En ese sentido, “la SDAPE” con Memorando N° 0124-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero de 2017 (fojas 1784), nos informa que se encuentra pendiente la visación de la documentación técnica por parte de la Municipalidad Provincial de Puno, por lo que de no mediar observación alguna, procederá a elaborar el informe técnico legal y la resolución de rectificación de área que amerite.



24. Que, mediante Informe de Brigada N° 122-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2017 (fojas 1786 al 1792), se actualiza la información técnica contenida en los informes de Brigada citados en el noveno y décimo tercer considerando de la presente resolución, el cual concluyó, entre otros, respecto a “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia a favor del Estado en la partida N° 11128280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno (fojas 798) con CUS N° 91635; y, ii) se encuentra en un lugar de zona inundable; sin embargo, ha sido mitigada por la apertura de canales que encausan las aguas pluviales hacia el lago Titicaca reduciendo su vulnerabilidad por inundación a Riesgo Medio, de conformidad al Informe N° 001-2014-MPP/ODC-ST-GTGRD emitido el 17 de enero de 2014 por la Municipalidad Provincial de Puno, el mismo que contiene la “evaluación de riesgo de un sector crítico urbano, ubicado en el centro poblado de salcedo en las zonas de “Virgen de las Mercedes” y “Bella Tancara” (fojas 1062).



25. Que, mediante Informe de Brigada N° 968-2017/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2017 (fojas 1930), esta Subdirección complementa la información contenida en el informe de brigada citado en el considerando que antecede, 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, información que obra en el expediente 308-2015/SBN/DGPE-SDDI, la misma que recae sobre el predio denominado “Área Remanente “A-1”, la cual 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, determinando respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 39 640,00 m² que representa el 82,32 % cuenta con zonificación Residencial Baja (unifamiliar – R1) con usos compatibles: residencial media, comercio minorista, complejo comercial, comercio vivienda, servicios en general y servicios turísticos; y, **ii)** 8 514,39 m² que representa el 17,68 % se superpone con vías de circulación.

26. Que, en virtud de lo señalado en el Informe de Brigada citado en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución, se advierte que 8 514,39 m² que representa el 17,68 % 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”³ en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú⁴.

27. Que, ahora bien en relación a los 39 640,00 m² que no se superpone con vía de circulación alguna, corresponde que esta Subdirección determine si puede ser objeto de venta directa. En tal sentido, conforme a la información brindada por “la SDAPE”, detallado en el vigésimo considerando de la presente resolución, respecto de “el predio” “Área Remanente “A-1” inscrito en la partida N° 11128280, recae un procedimiento de rectificación de áreas y linderos.

28. Que, en virtud de lo expuesto sobre el 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 ficticia, tiene que ser real y para ello están los procedimientos rectificatorios”.

29. 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.

30. Que, en virtud de lo expuesto en el vigésimo octavo y vigésimo noveno 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

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.

³a) **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.



476-2017/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

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 de real de libre disponibilidad que podría ser objeto de un procedimiento de disposición, y de esta forma no afectar derecho de terceros.

31. Que, en tal sentido, la solicitud de venta directa de “el predio” deviene en improcedente por las razones siguientes: **i)** 8 514,39 m² que representa el 17,68 % 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; y, **ii)** en cuanto al área remanente de 39 640,00 m² que representa el 82,32 % se encuentra inscrita a favor del Estado y no se superpone con vía resulta necesario que “la SDAPE” concluya el aludido procedimiento de rectificación de áreas y linderos a su cargo; para efectos de evaluar un procedimiento de venta directa.

32. Que, con escrito presentado el 15 de marzo de 2017 (S.I. N° 07774-2017) (fojas 1793), el Comité Único de Defensa de los intereses y delegados de la Asociación Pro Vivienda “Virgen de las Mercedes” (en adelante “los terceros”) solicita, entre otros, el archivamiento del presente procedimiento de venta directa que recae sobre el Área Remanente 1. Asimismo, solicita que el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, se encargue de la formalización de la Asociación Pro Vivienda “Virgen de las Mercedes”, para tal efecto adjunta entre otros la siguiente documentación: **1)** copia simple del registro de socios de la Asociación Pro Vivienda “Virgen de las Mercedes” frente unificado de defensa de los intereses de la asociación Pro Vivienda “Virgen de las Mercedes” (folios 1799 al 1808); **2)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 1131-2006-MPP/GDU emitido el 16 de octubre de 2006 por la Municipalidad Provincial de Puno (folios 1830 y 1831); y, **3)** copia simple del estudio geotécnico para el Asentamiento Humano Mauro Arpasi Medida con fines de Cimentación de marzo de 2005 (folios 1837 al 1885). Al respecto, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación” (pretensión principal) carece de objeto que esta Subdirección se pronuncie por los argumentos formulados por “los terceros”.

33. 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 y el Informe Técnico Legal N° 0583-2017/SBN-DGPE-SDDI.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PROVIVIENDA "VIRGEN DE LAS MERCEDES"**, suscrito por Samuel Arocutipa Mamani, 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 trigésimo tercer 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



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