



RESOLUCIÓN N° 477-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 689-2016/SBN-SDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA SECTOR CHEJOÑA CENTRO POBLADO DE SALCEDO**, representada por su presidente Pastora Huamán Cossio, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 6 243,40 m², ubicado en el sector Chejoña, Centro Poblado de Salcedo, distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11128280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, asignado 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 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 22 de agosto del 2016 (S.I. N° 22397-2016), Asociación Pro Vivienda Sector Chejoña Centro Poblado de Salcedo, representada por su presidente Pastora Huamán Cossío (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, e indica que lo requiere con fines de vivienda (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros los documentos siguientes: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su representado (fojas 4); **2)** copia simple del certificado de búsqueda



catastral emitido por la Oficina Registral de Puno el 2 de junio del 2016 (fojas 5); **3)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” (fojas 8); **4)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” (fojas 11); **5)** plano de ubicación correspondiente a “el predio” del 10 de agosto de 2016 (fojas 12); **6)** copia simple del acta de convenio del 7 de junio de 1977 (fojas 13); **7)** copia simple del certificado de posesión del 11 de noviembre del 2002 emitido por el Gobernador Distrital de Puno (fojas 14); **8)** copia simple de la asamblea general extraordinaria del barrio de Chejoña del 6 de octubre del 2002 (fojas 16 al 21); **9)** copias simple de las declaraciones juradas de autovaluo (HR y PR) y recibos de cancelación correspondientes a los años 2013 y 2016 (fojas 22, 23, 25, 27, 28, 30, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40 y 41); **10)** copia simple del certificado de posesión N° 082-2016, 085-2016, 087-2016, 079-2016, 084-2016, 068-2016, 081-2016, 083-2016, 086-2016, 080-2016, 088-2016, emitida por el Juez de paz de única nominación del Centro Poblado de Salcedo el 2 y 5 de agosto del 2016 (fojas 24, 26, 29, 31, 33, 35, 42, 43, 44, 45 y 46); **11)** ocho fotografías (fojas 47 al 50); y, **12)** un CD (fojas 51).



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”) 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.



5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa un predio estatal de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.



6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. 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



RESOLUCIÓN N° 477-2017/SBN-DGPE-SDDI

formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe de Brigada N° 006-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero del 2017 (fojas 52), entre otros, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone totalmente dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11128280 del Registro de predios de la Oficina Registral de Puno, asignado con CUS N° 91635; cabe precisar, que “el predio” se superpone en forma parcial con el CUS N° 96742 (Tipo Provisional), en un área de 3 349,81 m² que representa el 53.65 % registrado como aporte reglamentario, destinado para recreación pública a favor de la Municipalidad Provincial de Puno en mérito de la Resolución N° 311-MPP-84 del 27 de diciembre de 1984; **iii)** mediante memorándum N° 3660-2016/SBN-DGPE-SDAPE el 6 de diciembre de 2016, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, (en adelante “la SDAPE”) (fojas 184) comunica que se viene realizando un procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrita en la partida registral N° 11128280 procedimiento que obra en el Expediente N° 061-2015/SBN-SDAPE; y, **iv)** se encuentra en una zona de riesgo alto mitigable para habilitaciones urbanas y/o zonas de edificación privada o pública, según lo informado por la Oficina de Defensa Civil de la Municipalidad Provincial de Puno a través del Oficio N° 182-2016/MMP/GDU del 19 de diciembre del 2016 (S.I N° 3507-2016) (el que obra en el expediente N° 308-2015/SBNSDDI).

11. Que, mediante Memorando N° 58-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2017 (fojas 81), 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 que hubiesen formulado asociaciones, entre ellas “la Asociación”. En ese sentido, “la SDAPE” con Memorando N° 0124-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero de 2017 (fojas 82) y el Memorando N° 2480-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de julio de 2017 (fojas 83), actualiza la información respecto al aludido procedimiento de rectificación del área indicada en el décimo considerando de la presente resolución, informando 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.

12. Que, con escrito presentado el 15 de marzo de 2017 (S.I. N.° 07774-2017), el Comité Único de Defensa de los intereses y delegados de la Asociación Pro Vivienda “Virgen de las Mercedes” (en adelante “los terceros”) solicita el archivamiento, entre otros, del presente procedimiento de venta directa en la medida que parte del área de “el predio” se encuentra sobre el terreno denominado Área Remanente 1; asimismo, solicita que facultemos al Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, a fin de que se encargue de la formalización de la Asociación Pro Vivienda “Virgen de las Mercedes” (fojas 111). 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” (fojas 114); 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 (fojas 130); y, 3) copia simple del estudio geotécnico para el Asentamiento Humano Mauro Arpasi Medida con fines de Cimentación de marzo de 2005 (fojas 133).

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 974-2017/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2017 (fojas 84), esta Subdirección complementa la información contenida en el informe de brigada citado en el décimo 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 107) (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 General¹, determinando respecto de “el predio” lo siguiente: i) 3 568,99 m² que representa el 57,15 % cuenta con zonificación área de aporte, con uso compatible equipamiento urbano; ii) 1 973,86 m² que representa el 31,61 % cuenta con zonificación complejo recreativo, con uso compatible residencial baja, residencial media y residencial alta; y, iii) 701,55 m² que representa el 11,24 % se superpone con vías de circulación

14. Que, en virtud de lo señalado en el Informe de Brigada citado en el párrafo que antecede, se advierte que 701,55 m² que representa el 11,24 % 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”² en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú³.

15. Que, ahora bien en relación a los 5 541,85 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 décimo primer 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.

16. Que, en atención a lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución, en el extremo que esta Subdirección advirtió 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; 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 87), 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 General⁴ (fojas 87), 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” indicando que de acuerdo a la

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.

²a) **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.

³ **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.

⁴ **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.



RESOLUCIÓN N° 477-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 88), y el estudio realizado que consiste en la actualización de la información para la gestión del riesgo de desastres.

17. 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", 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 87), 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.

18. 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.

19. Que, en tal sentido, corresponde que esta Subdirección evalúe si el destino dado a los 5 541,85 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 décimo cuarto 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 solicita "el predio", con fines de vivienda. En tal sentido, el área que cuenta con zonificación área de aporte (3 567,99 m² que representa el 57,15 % de "el predio") resulta incompatible con el destino que le viene dando "la Asociación", dado que su uso compatible es equipamiento urbano-uso recreativo.

20. 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° 11128280 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”.

21. 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 “la 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.

22. Que, en virtud de lo expuesto en el vigésimo y vigésimo primer 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 “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 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.

23. Que, en tal sentido, la solicitud de venta directa de “el predio” deviene en improcedente por las razones siguientes: i) 701,55 % que representa el 11,24 % de “El predio” 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) en cuanto al área de 1 973,86 m² que representa el 31,61 % de “el predio” que se encuentra inscrita a favor del Estado y no se superpone en 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.

24. Que, no obstante a lo expuesto, 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” a través del escrito citado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

25. Que, de 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; y, el Informe Técnico Legal N° 584-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2017.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 477-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA SECTOR CHEJOÑA CENTRO POBLADO DE SALCEDO**, representada por su presidente Pastora Huamán Cossío, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el vigésimo quinto considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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