



RESOLUCIÓN N° 576-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 272-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA CASA HUERTA EL MIRADOR**, representado por su presidente, **ALBERTO TEODORO RODRIGUEZ MUÑOZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 74 203.68 m², ubicado en el sector "Quichinihuaya" en el distrito de Yarabamba, provincia y departamento de Arequipa, inscritos a favor del Estado en las Partidas Registrales Nrs. 11258561 y 11258562 del Registro de Predios de Arequipa, con Registro SINABIP N° 7422 y 7421 del Libro de Arequipa y CUS N° 79459 y 79458, respectivamente, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 30 de marzo de 2016 (S.I. N° 07328-2016) la **ASOCIACION DE VIVIENDA CASA HUERTA EL MIRADOR**, representado por su presidente, **ALBERTO TEODORO RODRIGUEZ MUÑOZ** (en adelante "la administrada"), solicita la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA**. Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** Proyecto de Habilitación urbana y proyecto de edificación (fojas 3); **b)** documentación fotográfica (fojas 18); **c)** copias certificadas de las Partidas Registrales N° 11258561 y 11258562 de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 23 y 24); **d)** copia certificada de la constitución de la asociación (fojas 26); **e)** copia del documento nacional de identidad (fojas 30).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento” y desarrollado por la Directiva N° 001-2016/SBN, denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 048-2016/SBN, publicada el 6 de julio de 2016 (en adelante “la Directiva”).

5. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74° de “el Reglamento”, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización. A mayor abundamiento, en su último párrafo prevé que **el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta** (el subrayado es nuestro).

6. Que, en consideración de lo señalado en el considerando presente, debemos señalar que de conformidad con el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”, son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y **adjudicar** los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

7. Que, mediante Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, suscrita por representantes del Ministerio de Economía y Finanzas, la entonces Superintendencia de Bienes Nacionales y el Gobierno Regional de Arequipa, transfirió a este último la competencia en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal.

8. Que, por otro lado, es preciso indicar que el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de “la Ley”, concordado con el artículo 32° del “Reglamento” establece que los predios del Estado, identificados como de alcance nacional, y los comprendidos en proyectos de interés nacional, permanecerán bajo competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN y/o de la entidad pública titular del bien o responsables del proyecto, de conformidad con la normatividad vigente y lo establecido en el reglamento de la indicada ley. Por tanto, dichos predios no forman parte de la transferencia de competencias descrita líneas arriba.

9. Que, de lo expuesto en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, se concluye que desde el 26 de mayo de 2006, el Gobierno Regional de Arequipa es competente para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción. A excepción de los predios del Estado identificados como de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional, cuya competencia permanecerá en favor de esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de la Ley, concordado con el artículo 32° de “el Reglamento”.

10. Que, en ese sentido, cuando se haya efectivizado la transferencia de competencia en favor de alguna de las Regiones, son aquellas, por regla general, las competentes para administrar y adjudicar los terrenos que se encuentran dentro de su jurisdicción; siendo la excepción a dicha regla, cuando el predio sea de alcance nacional o sea un proyecto de interés Nacional, en cuyo caso, la competencia recaerá en esta Superintendencia. **Por tanto, a fin de establecer la autoridad competente de tramitar el presente procedimiento administrativo, resulta indispensable la emisión del respectivo informe técnico en donde se determine si se trata de un predio de alcance nacional o es un proyecto de interés nacional.**

11. Que, en el caso concreto, efectuada la evaluación técnica de la





RESOLUCIÓN N° 576-2016/SBN-DGPE-SDDI

documentación presentada se elaboró el Informe de Brigada N° 1075-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2016 (fojas 31), según el cual:

(...)



4.2 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto en 22 604,34 m² con el predio inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N° 11258562, signado con Registro SINABIP N° 7422 del libro de Arequipa y CUS N° 79459.
- y el área restante superpuesto en 13 251,03 m² (52.42%) de mayor extensión inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N° 11258561, signado con Registro SINABIP N° 7421 del libro de Arequipa y CUS N° 79458.

(...)



4.5 De la información técnica utilizada para el diagnóstico y de la documentación presentada con la solicitud, no se evidencia que el predio solicitado constituyan un bien de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito. Según el artículo 18 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, los Gobiernos Regionales administran y adjudican los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción, incluyendo aquellos que cuenten con edificaciones, a excepción de los bienes de alcance nacional, y los comprendidos en proyectos de interés nacional identificados por la SBN.

4.6 Por el cual, el administrado deberá dirigir su pedido a dicha entidad debido a que le corresponde su administración y disposición al Gobierno Regional de Arequipa.

(...)"



12. Que, de la documentación presentada por "la Asociación" técnicamente ha quedado demostrado que "el predio" se encuentra en el departamento de Arequipa y, además que, de los antecedentes que obran en esta Superintendencia el mismo no constituye un predio de alcance nacional ni proyecto de interés nacional, razón por la cual esta SBN carece de competencias para tramitar acto alguno de disposición; debiendo entenderse que "el predio" forma parte de la transferencia de funciones efectivizadas en favor del **Gobierno Regional de Arequipa**; en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada y disponer su archivo correspondiente.

13. Que, en ese sentido, es de competencia del Gobierno Regional de Arequipa la evaluación de vuestro pedido de venta por subasta respecto de "el predio". Por ello, de conformidad con lo establecido en el numeral 1) del artículo 130° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se remite la solicitud y sus anexos al mencionado Gobierno Regional, a fin de que se atienda según sus competencias; debiendo dejarse copias fedateadas de las piezas más relevantes en autos.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 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 Nros. 0678-2016/SBN-DGPE-SDDI y 0679-2016 SBN-DGPE-SDDI.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA CASA HUERTA EL MIRADOR**, representado por su presidente, **ALBERTO TEODORO RODRIGUEZ MUÑOZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- Remitir al Gobierno Regional de Arequipa la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA CASA HUERTA EL MIRADOR**, representado por su presidente, **ALBERTO TEODORO RODRIGUEZ MUÑOZ**, conforme a lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

Artículo 3°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.5.2.1.8



(Handwritten signature in blue ink)
.....
ABOG. Carlos Restrepo Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES