



RESOLUCIÓN N° 702-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 095-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA "VILLA PERU 1"**, representada por su presidente, **MARINA MAMANI BERMEJO**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN y VENTA DIRECTA** de un área de 8 900.65 m², ubicado en el distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, 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 21 de enero de 2015 (S.I. N° 01352-2015) la **ASOCIACION DE VIVIENDA "VILLA PERU 1"**, representado por su presidente, **MARINA MAMANI BERMEJO** (en adelante "la Asociación"), solicita la **DESAFECTACIÓN y VENTA DIRECTA** de "el predio", invocando la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 6); **b)** copia simple del asiento B00001 de la partida registral N° 11199018 del registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Arequipa, en la cual consta el nombramiento de la Junta Directiva de "la Asociación" (fojas 7); **c)** copia simple de la ficha registral N° 32538 (fojas 9); **d)** plano perimétrico – ubicación, lamina 01, de abril de 2011 (fojas 11); **e)** memoria descriptiva de "el predio", de abril de 2011 (fojas 12); **f)** copia certificada del certificado



de zonificación y vías N° 088-2011-MPD/GDU/SGAHC (fojas 20); **g)** copia certificada de la constatación judicial emitida por el Juez de paz de Zamácola de la Corte Superior de Arequipa (fojas 21); **h)** copia certificada del recibo por consumo de energía eléctrica de diciembre de 2014 (fojas 23); **i)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del año 2008, con sello de recepción de 2014 (fojas 24); **j)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo del año 2008, sin sello de recepción (fojas 28 y 29); **k)** fotografías de “el predio” (fojas 30); **l)** copia simple del Certificado de Factibilidad N° 3411-14/S-3000 del 11 de agosto de 2014 (fojas 35); **m)** copia simple de la memoria descriptiva de julio de 2014, suscrito por la Arq. Ana María Quequezana (fojas 36); **n)** copia simple de las Actas de Constatación Domiciliaria, del año 2014 (fojas 38).



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”).



5. 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.

6. 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.



7. 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.

8. Que, de lo expuesto en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, se concluye que desde el 26 de mayo de 2006, la Región 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”.

9. 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

RESOLUCIÓN N° 702-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.**

10. Que, en el caso concreto, efectuada la evaluación técnica de la documentación presentada se elaboró el Informe de Brigada N° 335-2015/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2015, el mismo que es ampliado mediante el Informe de Brigada N° 504-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2016 (fojas 54), según el cual:

(...)

4.1 Se realizó la comparación gráfica catastral del plano presentado por el solicitante (que comprende un área de 805,353.30 m²) con la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se verificó que el predio materia de solicitud, se encuentra en área donde no se observa inscripción a favor del Estado, representado por la SBN (según la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales).

4.2 Por lo antes expuesto, se advierte que "el predio" se ubica en el distrito de Cerro Colorado, Provincia y Departamento de Arequipa, y en mérito a la Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10, el cual indica que con Actas de Entrega y Recepción del 26 de mayo de 2006, suscritas por el Ministro de Economía y Finanzas y los Presidentes de los Gobiernos Regionales de los departamentos de San Martín, Amazonas, Arequipa y Tumbes, respectivamente, se transfirió a dichos gobiernos regionales la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal, siendo en este caso el Gobierno Regional de Arequipa quien le correspondería evaluar la adjudicación en venta directa de "el predio" materia de solicitud por ser de su competencia.

4.3 Que, de la documentación presentada por la Asociación de vivienda "Villa Perú 1" de Cerro Colorado, 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.

4.4 Visualizado la página web de la municipalidad Provincial de Arequipa http://www.muniarequipa.gob.pe/descargas/transparencia/pdm/planos/02_ZONIFICACION_OM_961_PDM_2016-2025.pdf, del plano de zonificación y usos del suelo del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°961 de fecha 3 de febrero de 2016, el ámbito de "el predio", se encuentra de la siguiente manera.

- Parcialmente superpuesto en 4 771,05 m² (25.88%) con Residencial de Densidad Media Tipo 1-(RDM-1)
- Parcialmente superpuesto en 9 723,14 m² (52.75%) con Zona de Reglamentación Especial Riesgos Tipo 2-(ZRE-RI2)
- Y el área restante se superpone en 3 939,39 m² (21.37%) con Sección Vial.

(...)"

11. Que, de la revisión del Informe señalado en el párrafo precedente, se puede determinar respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra en área donde no se



observa inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **ii)** no constituye un predio de alcance nacional ni proyecto de interés nacional; y, **iii)** 3 939,39 m², que representa el 21.37% de “el predio”, se superpone con la sección vial, la cual constituye un bien de propiedad municipal, según lo establecido en el artículo 56¹ de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.

12. Que, en virtud de la normativa glosada en el quinto y séptimo considerando de la presente Resolución, en aquellos lugares donde se ha producido la transferencia de funciones en el marco del proceso de descentralización, esta Superintendencia es competente para administrar y adjudicar predios del Estado de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional.

13. Que, en el caso concreto, ha quedado demostrado que “el predio”, no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; además no constituye un bien de alcance nacional ni se encuentra comprendido en algún proyecto de interés nacional; razón por la cual la SBN carece de competencia para tramitar acto alguno de disposición.

14. Que, en relación al área de 3 939,39 m², que representa el 21.37% de “el predio”, la cual se superpone con sección vial, la cual constituye un bien de titularidad de la Municipalidad, razón por la cual su desafectación le corresponde a dicha entidad, de conformidad con el artículo 43^{2o} de “el Reglamento”.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente Resolución, la solicitud deviene en improcedente. Sin perjuicio de lo expuesto, es de competencia del Gobierno Regional de Arequipa la evaluación de vuestro pedido de venta directa del área de “el predio”, que no se superpone con la sección vial; por lo que de conformidad con el numeral 1) del artículo 130³ de la Ley N° 27444 – Ley General del Procedimiento Administrativo, se remite la solicitud y sus anexos al mencionado al mencionado Gobierno Regional, a fin de que se atienda según su competencia, 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° 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; Ley N° 27444; la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Informe Técnico - Legal N° 822-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA “VILLA PERU 1”**, representado por su presidente, **MARINA MAMANI BERMEJO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

1 Artículo 56.- Bienes de Propiedad Municipal

Son bienes de las municipalidades:

Las vías y áreas públicas, con subsuelo y aires son bienes de dominio y uso público.

2 Artículo 43.- De la desafectación

(...)

En caso de bienes administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación será efectuada por éstos, conforme a la normatividad vigente. Una vez concluida la desafectación, el Gobierno Local podrá solicitar el bien al Gobierno Regional o a la SBN, conforme a los procedimientos establecidos en el Reglamento.

La desafectación se inscribe en el Registro de Predios a favor del Estado, por el sólo mérito de la Resolución que así lo declara.

3 Artículo 130.- Presentación de escritos ante organismos incompetentes

130.1 Cuando sea ingresada una solicitud que se estima competencia de otra entidad, la entidad receptora debe remitirla, en el término de la distancia, a aquélla que considere competente, comunicando dicha decisión al administrado. En este caso, el cómputo del plazo para resolver se iniciará en la fecha que la entidad competente recibe la solicitud

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 702-2016/SBN-DGPE-SDDI



Artículo 2°.- Remitir al Gobierno Regional de Arequipa la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE VIVIENDA "VILLA PERU 1"**, representado por su presidente, **MARINA MAMANI BERMEJO**, conforme a lo señalado en el décimo quinto considerando de la presente Resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

5.2.1.8




ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES