



RESOLUCIÓN N° 719-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre de 2017

VISTO:

El Expediente N.º 422-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud de la **URBANIZACIÓN FUNDO LAS LOMAS DE SOCABAYA III ETAPA**, representada por su presidente Soledad Tereza Vilca Ramos, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 151 890,58 m² ubicada en el distrito de Socabaya, provincia y departamento de Arequipa, la cual parcialmente forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la en la partida registral N.º 04005994 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, 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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N.º 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.º 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 47º y 48º 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 18 de mayo de 2016 (S.I. N° 12817-2016) la **Urbanización Fundo Las Lomas de Socabaya III Etapa**; representada por su presidente Soledad Tereza Vilca Ramos (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77º de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) copia simple del documento nacional de identidad de Soledad Tereza Vilca Ramos (fojas 4); b) copia

simple de la Resolución Gerencial N.º 017-2005-MDS-A-GM-GDS emitida el 10 de marzo de 2015 por la Gerencia de Desarrollo Social de la Municipalidad Distrital de Socabaya (fojas 5); **c)** copia simple del Certificado N.º 069-2014-MPS/GDU/SGAHC emitido el 25 de junio de 2014 por la Subgerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial de Arequipa (fojas 7); **d)** copia simple certificado de búsqueda catastral expedido el 9 de abril de 2014 por el Registro de Predios de la Oficina Registral Arequipa, Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa (fojas 8); **e)** plano de desmembración – remanente – ubicación tercera etapa predio: “Las Caseras” lamina N.º 02 respecto de “el predio” emitido en marzo de 2016 por el ingeniero agrónomo Carlos Solis Garcia (fojas 12); **f)** memoria descriptiva del plano perimétrico respecto de “el predio” emitida en abril de 2016 por el ingeniero agrónomo Carlos Solis Garcia (fojas 13); **g)** copia simple de la Resolución de la Gerencia Regional de Agricultura N.º 276-2014-CRA/GRAG-OAJ emitida el 30 de diciembre de 2014 por la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa (fojas 17); y, **h)** un CD-ROM (fojas 29).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de “el Reglamento”, según el cual los **bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa.** Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77º del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. 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, se transfirió a este último la competencia en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal, en la jurisdicción del departamento de Arequipa.



6. Que, por otro lado, es preciso indicar que el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de “la Ley”, concordado con el artículo 32º 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.

7. Que, de lo expuesto en el quinto y sexto 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 32º de “el Reglamento”.



8. Que, en ese sentido, cuando se haya efectivizado la transferencia de competencia en favor de alguno de los Gobiernos Regionales, 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.**

RESOLUCIÓN N° 719-2017/SBN-DGPE-SDDI



9. Que, cabe precisar que conforme al artículo 62° del D.S. N.° 006-2017-JUS – T.U.O. de la Ley N.° 27444 (en adelante el “T.U.O. de la Ley N.° 27444”), las personas jurídicas pueden intervenir en el procedimiento administrativo a través de sus representantes legales, quienes actúan premunidos de los respectivos poderes. Al respecto, debe tenerse en consideración que la presidenta de “la Asociación” no ha presentado documentación que acredite sus facultades y/o representación vigente para efectuar el pedido de venta; sin embargo se prescindirá de la subsanación de dicho requisito, en la medida que no afecta la decisión final, conforme se detalla en los considerandos subsiguientes.



10. Que, del Informe de Brigada N.° 1505-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016 (fojas 30), así como de la revisión del certificado de búsqueda catastral (fojas 18) y de la partida registral N.° 04005994 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, se ha determinado respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente; i) el área de 94 001,4623 m² (61.89%) se superpone parcialmente sobre un predio de mayor extensión, adquirido a favor del Estado por asunción de titularidad (no se indica la partida registral), que corresponde al Complejo Arqueológico de Pillo, aprobado mediante Resolución Directoral Nacional N.° 207 emitida el 20 de marzo de 2002 por el Instituto Nacional de Cultura publicada en el diario oficial “el Peruano” el 10 de enero de 2003 (fojas 39); ii) el área remanente de 57 889,12 m² (38.11%) formaría parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la ficha registral N.° 128579 que continúa en la partida registral N.° 04005994 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de acuerdo a lo señalado en el asiento C1 (fojas 34), sin embargo en el asiento C0003 se encuentra inscrita la independización a favor de la Asociación de Pequeños Granjeros la Rinconada de Socabaya de 24.700 ha. de la cual no se tiene los linderos y medidas perimétricas; y, iii) no se superpone con proyectos de interés nacional.

11. Que, en atención a lo señalado en el informe de brigada detallado en el considerando precedente, se solicitó a la Oficina Registral de Arequipa, la emisión de un certificado de búsqueda catastral de “el predio” (fojas 40). Por lo que, la citada oficina registral el 9 de agosto de 2017 proporciona la información requerida (fojas 41).



12. Que, del análisis del Informe de Brigada N.° 1069-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2017 (fojas 66), el cual evaluó el certificado de búsqueda catastral remitido por la Oficina Registral de Lima, así como de la revisión de las partidas registrales nros. 04005994, 11364549, 11364588, 11364587, 11364586, 11364585, 11364582, 11364581, 11364580 y 11364579 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, se ha determinado respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) 94 001,4623 m² (61.89%) se superpone parcialmente sobre un predio de mayor extensión, adquirido a favor del Estado por asunción de titularidad (no se indica la partida registral), que corresponde al Complejo Arqueológico de Pillo, aprobado mediante Resolución Directoral Nacional N.° 207 emitida el 20 de marzo de 2002 por el Instituto Nacional de Cultura publicada en el diario oficial “el Peruano” el 10 de enero de 2003 (fojas 39);

ii) 31 143,58 m² (20,50%) forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la ficha registral N° 128579 que continúa en la partida registral N.º 04005994 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa;

iii) 32 064,71 m² (21,11%) forma parte de los predios inscritos a favor de Asociación Pequeños Granjeros La Rinconada de Socabaya en las partidas registrales nros. 11364588, 11364587, 11364586, 11364585, 11364582, 11364581, 11364580 y 11364579; y,

iv) 5 139,17 (3,50%) formaría parte de la partida registral N.º 11364588 y el "Complejo Arqueológico de Pillo".



13. Que, en cuanto al área de 32 064,71 m² que representa el 21,11% de "el predio" para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado que no es de titularidad del Estado, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo previsto en el numeral 1) del artículo 32º de "el Reglamento"¹.

14. Que, en la medida que el área de 94 001,46 m² que representa el 61,89% de "el predio" forma parte del Complejo Arqueológico de Pillo, está constituye un bien de dominio público que tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible de conformidad con lo señalado en el segundo párrafo del artículo 5º² de la citada Ley N.º 28296, por la que no puede ser objeto de ningún acto de disposición.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, esta Subdirección procederá a pronunciarse sobre el área de 31 143,58 m² que representa el 20,50% de "el predio", la cual ha sido detallada en el ítem ii) del décimo segundo considerando de la presente resolución, a fin de determinar si se trata de un área de alcance nacional o si sobre esta se desarrollara un proyecto de interés nacional.



16. Que, el área detallada en el considerando que antecede no se superpone con proyectos de interés nacional, de acuerdo a lo señalado en el ítem iv) del informe de brigada desarrollado en el décimo considerando de la presente resolución, asimismo evaluados formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, estos son insuficientes para demostrar que "la Asociación" ejecutara un proyecto de interés nacional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector, acorde con la normatividad y políticas del Estado.

17. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N.º 1974-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2017 (en adelante "el Oficio"), a través del cual se requirió a "la Asociación" lo siguiente: i) presente nueva documentación técnica que excluya el área de 120 927,00 m² (79,50 % de "el predio") que implica el área inscrita a favor de terceros y el Complejo Arqueológico de Pillo; ii) presente documentos con los cuales acredite que ejecutará un proyecto de interés nacional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector; iii) presente copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución; y, iv) acredite que Soledad Tereza Vilca Ramos quien señala ser su presidente, cuenta con facultades para solicitar la venta directa de "el predio", adjuntado para ello el certificado de vigencia de poder



Artículo 32.- De la capacidad para aprobar los actos El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y por:

1) La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia

² TÍTULO I

BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

(...)

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

(...)

Artículo 5.- Bienes culturales no descubiertos

(...)

Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.



RESOLUCIÓN N° 719-2017/SBN-DGPE-SDDI

correspondiente. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta directa y disponerse el archivo correspondiente (fojas 69).



18. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue recibido el 15 de septiembre de 2017 por Andrés Justo Lima Quispe quien se identificó con DNI N.° 29490133 y acreditó que Soledad Tereza Vilca Ramos como presidente de "la Asociación" le facultó a recibir el citado oficio, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del "T.U.O. de la Ley N.° 27444"³ (fojas 71), razón por la cual se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para cumplir con lo requerido venció el 10 de octubre de 2017.

19. Que, en el caso en concreto, "la Asociación" no presentó documento alguno subsanando las observaciones advertidas hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 76), venciéndose el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 1430-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2017 y el Informe Técnico Legal N.° 882-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2017.

³ Artículo 21.-Regimen de Notificación Personal

(...)

⁴21.4 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.⁴



SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **URBANIZACIÓN FUNDO LAS LOMAS DE SOCABAYA III ETAPA**, representada por su presidente Soledad Tereza Vilca Ramos, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.



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

Regístrese y comuníquese.

5214



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES