



## **RESOLUCIÓN N° 734-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de noviembre de 2017

### **VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por el **ASENTAMIENTO HUMANO MAURO ARPASI**, representado por Mauro Arpasi Medina, contra la Resolución N° 473-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2017, recaída en el expediente 388-2015/SBNSDDI que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto de dos (02) áreas de 87 442,04 m<sup>2</sup> denominado "Pampa Salcedo" y 47392,78 m<sup>2</sup> denominado "Chacapampa", ubicados en el Centro Poblado Salcedo, distrito, provincia y departamento de Puno, en adelante "predio 1" y "predio 2"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante "SBN") en mérito a 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "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 la "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, los artículos 216° y 217° del TULO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante Ley N° 27444) establece que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. Asimismo, prescribe que el término de dicho recurso es de quince (15) días perentorios.



4. Que, mediante escrito presentado el 27 de setiembre de 2017 (S.I N° 32984-2017), el Asentamiento Mauro Arpasi Medina, representado por su presidente Mauro Arpasi Medina (en adelante "el administrado") solicita que la Resolución N° 473-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017 (en adelante "la Resolución") sea revocada, conforme a los fundamentos siguientes:

4.1 Alega, que mediante Ordenanza Municipal N° 133-CMPP del 5 de abril de 2006, el Concejo Provincial de Puno aprobó modificar la categorización de Zona Turística Recreativa de Tratamiento Especial (ZTRTE) tramo cuatro VI y otros a zona residencial de densidad media.

4.2 Argumenta que el Juez de paz del Centro Poblado Salcedo – Puno, Rubén Calizaya Zevallos el 23 de diciembre de 2001 certificó que el señor Mauro Arpasi Medina, en su condición de directivo de "el administrado" constató que la extensión de 8,7400 hectáreas corresponde a Pampa Salcedo y la extensión de 4,7300 hectáreas corresponde al predio de Chacapampa. Asimismo, constató que en dicho lugar se encuentran poseedores con sus respectivas viviendas familiares de construcción precaria, los cuales han demostrado posesión permanente, pública y pacífica, para lo cual cuenta con certificado de posesión otorgado por el alcalde de la Municipalidad Provincial de Puno y el Gobernador de Puno.

4.3 Manifiesta que "el predio 1" y "el predio 2" son de propiedad estatal de libre disponibilidad conforme se aprecia a los planos perimétricos que adjunta a su recurso.

4.4 Precisa que, no es correcto que los predios solicitados se encuentren en zona de alto riesgo mitigable, tal como se establece en el Informe N° 410-2016-MPP-SGPCDCODC.MPP, toda vez que dicha zona ha sido rellenado con rocas con apoyo del alcalde de la Municipalidad Provincial de Puno, siendo actualmente una zona con la que cuenta servicios de agua, luz y desagüe.

4.5 Presenta como nuevos medios de prueba: i) planos del inmueble materia del presente recurso (foja 355 y 356); ii) copia del certificado de posesión emitida por la Gobernación de Puno del Ministerio del interior del 25 de abril de 2003 (foja 345); iii) copia del certificado de posesión N° 328-06-MPP/GDU-SGPUC del 15 de noviembre de 2006 (fojas 347); iv) pago de arbitrios de los años 2006, 2007, 2010, 2011 y 2012 (fojas 348 al 354); y, v) tres (03) fotografías (fojas 357).

5. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de "la Resolución" declaró improcedente el pedido de venta directa peticionada por "la Asociación" por lo siguiente: i) 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"; ii) 12 945,42 m<sup>2</sup> que representa el 14,81% del "predio 1" y 1 051,91 m<sup>2</sup> que representa el 2,21% del "predio 2" se superponen 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; iii) 3 455,30 m<sup>2</sup> que representa el 3,95% del "predio 1" y 5 446,10 m<sup>2</sup> que representa el 11,49% del "predio 2" no cuentan con inscripción registral a nombre del Estado, por tanto no puede ser materia de disposición; iv) 8 821,94 m<sup>2</sup> que representa el 18,61% del "predio 2" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, v) resulta necesario que SDAPE concluya el aludido procedimiento de rectificación de áreas y linderos a su cargo; para efectos de evaluar un procedimiento de venta directa de las áreas de 83 986,74 m<sup>2</sup> que representa el 96,05 del "predio 1" y 33 124,74 m<sup>2</sup> que representa el 69,9% del "predio 2" que se encontrarían sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, 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.



## **RESOLUCIÓN N° 734-2017/SBN-DGPE-SDDI**

6. Que, en relación a los requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración, de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, éste deberá ser interpuesto ante la misma autoridad que dictó el acto administrativo que es materia de impugnación en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, y sustentarse en una nueva prueba.

7. Que, en el caso en concreto y en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, se advierte que el presente recurso ha sido presentado dentro del plazo establecido, adjuntando los documentos descritos en el numeral 4.5 del cuarto considerando de la presente resolución y que no obraban en autos al momento de la emisión de "la Resolución", por lo que de conformidad con la normativa vigente glosada en el tercer considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse sobre los argumentos glosados en el cuarto considerando de la presente resolución:

### **7.1 Respecto al primer argumento**

En efecto, mediante la Ordenanza N° 133-CMPP del 05 de abril de 2006, se modificó la categorización de zona turística recreativa de tratamiento especial (ZTRTE) – Trama IV y otros usos (OU) del referido sector, que fue aprobado por Ordenanza Municipal N° 013-96-CMP a Residencial de Densidad Media; sin embargo, mediante Ordenanza N° 199-2008-MPP del 13 de marzo de 2008 (fojas 383) se deroga la Ordenanza N° 013-96-CMPP, así como toda disposición que se oponga a la misma. No obstante, la Ordenanza N° 199-2008-MPP fue derogada por la Ordenanza Municipal N° 328-2012-MPP (fojas 385) emitida por el Concejo Provincial de Puno el 2 de abril de 2012, por la cual se aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Puno 2012-2022.

Es preciso señalar, que la evaluación respecto de la zonificación de "el predio 1" y "el predio 2" se realizó en el Informe de Brigada N° 946-2017/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2017 (fojas 229 al 233) cuya emisión se basó en la zonificación vigente a la fecha, el cual fue notificado en copia anexo a "la Resolución". Por consiguiente, la aludida documentación no constituye prueba idónea que permita modificar lo sustentado en "la Resolución".

### **7.2 Respecto al segundo argumento**

"El administrado" adjunta al presente recurso el certificado de posesión emitido por el Juzgado de Paz de Salcedo el que fue presentado con escrito de fecha 19 de junio de 2015 (S.I. N° 14275-2015). Es de precisar que "el administrado" pretende demostrar que ejerce posesión sobre los predios solicitados con los certificados de posesión emitidos por el Juzgado de Paz de Salcedo (fojas 342) y el Gobernador de Puno (fojas 345); sin embargo, esta Subdirección declaró la improcedencia de acuerdo a los fundamentos descritos en el trigésimo sexto considerando de "la



Resolución”; razones por las cuales esta Subdirección no evaluó la posesión que alega ejercer “el administrado” sobre “el predio 1” y “el predio 2”.

Por consiguiente, lo manifestado por “el administrado” no constituye argumento idóneo que permita modificar lo sustentado en “la Resolución”.

### 7.3 Respecto al tercer argumento

En cuanto a los planos perimétricos presentados por “el administrado”, es de precisar que realizada la evaluación de la referida documentación se corroboró que 81 709,09 m<sup>2</sup>, que representa el 93,44% de “el predio 1” y 33 124,99 m<sup>2</sup>, que representa el 69,89% de “el predio 2” son de titularidad del Estado.

Asimismo, es de señalar que si bien con Resolución N° 551-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de setiembre de 2017 (fojas 385) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal procedió a realizar la rectificación de áreas y linderos de los predios que son de titularidad del Estado; también lo es que, esta Subdirección declaró la improcedencia de lo peticionado por “el administrado”, al haberse determinado otras circunstancias que impiden la disponibilidad de “el predio 1” y “el predio 2” y que han sido debidamente motivadas en “la Resolución”.

Por lo tanto, es de precisar que los argumentos de “el administrado” no modifican lo sustentado en “la Resolución”.

### 7.4 Respecto al cuarto argumento

Alega “el administrado” que “el predio 1” y “el predio 2” no se encuentran actualmente en zona de alto riesgo mitigable, por lo que corresponde a esta Subdirección precisar lo siguiente: i) mediante el Informe N° 979-2017/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2017 (fojas 259 y 260), se procedió a evaluar el Informe N° 410-2016-MPP-SGPCDC/ODC emitido por la Municipalidad Provincial de Puno el 6 de diciembre de 2016, el cual concluyó que el Sector Jallihuaya, Sector Salcedo (donde se encuentra en su totalidad “el predio 1”) y el Sector Barrio Cerro Colorado – Chanu Chanu se encuentran en zona de Alto Riesgo Mitigable para habilitaciones urbanas y/o zonas de edificación privada o pública de acuerdo a las normas vigentes; y ii) si bien el el informe emitido por la referida comuna no comprende “el predio 2”, este se encuentra dentro del alcance de peligro de los sectores Salcedo y Jallihuaya, siendo vulnerable a riesgos por inundaciones a causa lluvias torrenciales.

Por lo antes expuesto, “el administrado” no ha acreditado que “el predio 1” y “el predio 2” no se encuentran en zona de alto riesgo mitigable, por lo que lo alegado por “el administrado” no constituye argumento idóneo que permita modificar lo sustentado en “la Resolución”.

### 7.5 Respecto a la nueva prueba

De acuerdo a lo señalado en el sexto considerando de la presente resolución, el recurso de reconsideración deberá sustentarse necesariamente en nueva prueba, la que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia, la cual deberá justificar la revisión del procedimiento y la modificación de la decisión emitida.

Esta subdirección, mediante Informe Preliminar N° 393-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2017, procedió a evaluar la documentación descrita en el punto 4.5 del cuarto considerando de la presente resolución, concluyendo lo siguiente:

## **RESOLUCIÓN N° 734-2017/SBN-DGPE-SDDI**



- i) Los planos perimétrico – ubicación y de lotización y vías que corren en fojas 355 y 356, fueron presentados mediante el escrito de fecha 19 de junio de 2015 (fojas 4 y 5), los cuales fueron evaluados en su oportunidad en el décimo primer considerando de “la Resolución”.
- ii) Respecto al certificado de posesión emitido por la Gobernación de Puno el 25 de abril de 2003, es de precisar que esta Subdirección no ha procedido a evaluar la posesión que ejercería sobre “el predio 1” y “el predio 2”, de acuerdo a lo indicado en el 7.2 del séptimo considerando de la presente resolución.
- iii) En cuanto a los recibos de pagos de arbitrios de los años 2006, 2007, 2010, 2011 y 2012, es de señalar que los mismos han sido pagados con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- iv) Respecto a las tres (03) fotografías que adjunta al presente recurso, es de señalar que al no describir lugares de referencias, así como tampoco números de manzanas, lotes y nombres de vías, no es posible identificar la ubicación geográfica de las mismas, por lo que no se puede corroborar la correspondencia de dichas fotografías con los predios submatéria.



En virtud de lo expuesto, es de precisar que los documentos presentados por “el administrado” no constituyen pruebas idóneas que permitan modificar lo sustentado en “la Resolución”.



8. Que, de acuerdo a lo expuesto en los considerandos precedentes, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por “el administrado”; razón por la cual corresponde desestimar el recurso de reconsideración.

9. Que, finalmente, mediante escrito presentado el 23 de agosto de 2017 (S.I. n° 28291-2017), la Asociación Pro Vivienda “Virgen de las Mercedes”, solicita se archive definitivamente la solicitud presentada por “el administrado” (fojas 302 al 335). En ese sentido, corresponde señalar que, carece de objeto emitir pronunciamiento sobre la referida solicitud, toda vez que en el presente caso, se ha resuelto desestimar el presente recurso.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 004-2013/SBN, el Informe de Brigada N° 1451-2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre y el Informe Técnico Legal N° 872-2017/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2017.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO: DESISTIMAR** el recurso de reconsideración presentado por **EL ASENTAMIENTO HUMANO MAURO ARPASI**, representada por su presidente Mauro Arpasi Medina, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 473-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

005.2.1.16



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