



RESOLUCIÓN N° 907-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 487-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN URBANIZADORA JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO SECTOR II VIVIENDA, TALLERES E INDUSTRIA**, representado por su presidente Gervacio Taipe Condori, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 20 000,00 m², ubicada en la zona de forestación de la Asociación Urbanizadora José Luis Bustamante y Rivero, Sector II, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento 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° 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 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 (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 31 de mayo de 2018 (S.I. N° 20252-2018) la Asociación Urbanizadora José Luis Bustamante y Rivero Sector II Vivienda, Talleres e Industria, representado por su presidente Gervacio Taipe Condori (en adelante "la Asociación") solicita la venta directa de "el predio" en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su presidente (foja 5); **2)** copia simple de la partida registral N° 11313609 del Registro de Personas Jurídicas (foja 6); **3)** copia certificada de la partida registral N° 11068515 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 9); 4 al 14); **4)** memoria descriptiva emitida el 10 de marzo de 2016 (fojas 15 al 24); **5)** copia certificada del acta de constatación judicial emitida por el Juzgado de Paz de Cono Norte el 11 de diciembre de 2006 (fojas 26 al 28); **6)** copia simple de la ficha N° 32510 del Registro de Predios de la



Oficina Registral de Arequipa (fojas 35); **7)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Arequipa el 5 de febrero de 2016 (fojas 40 al 42); **8)** plano topográfico emitido en marzo de 2016 (fojas 46); **9)** plano de lotización emitido en marzo de 2016 (fojas 47); **10)** plano perimétrico emitido en marzo de 2016 (fojas 48); y, **11)** informe de estimación de riesgo en el sector II, III y VI de "la Asociación" emitido en mayo de 2017 (fojas 50 al 108).

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, de manera excepcional, objeto de 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, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".



6. 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.

7. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

8. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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.



9. Que, debemos indicar que en el departamento de Arequipa se ha suscrito el Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, por lo que la Región Arequipa es competente para **inmatricular**, administrar y **adjudicar** los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización"¹, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales"². 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".

¹ Artículo 35.- Competencias exclusivas

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

² Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.

a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 907-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y en aquellos casos donde se ha transferido funciones a favor de los Gobiernos Regionales que el predio constituya un bien de carácter y alcance nacional o se encuentre comprendido en un proyecto de interés nacional; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro "Reglamento" y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



11. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por "la Asociación", emitiéndose el Informe Preliminar N° 1050-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2018 (foja 109), el cual concluye respecto de "el predio lo siguiente: i) forma parte de un área de mayor extensión, inscrita a favor del Concejo Provincial de Arequipa en la Ficha N° 32510 que continua en la partida registral N° 11011994 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 110); y, ii) constituye un área de forestación, dentro del proceso de habilitación urbana de la "Asociación Urbanizadora José Luis Bustamante y Rivero "



12. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente se puede determinar que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Concejo Provincial de Arequipa, razón suficiente para declarar la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación" improcedente de conformidad con la normativa glosada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1276-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1065-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de octubre de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN URBANIZADORA JOSÉ LUIS BUSTAMANTE Y RIVERO SECTOR II VIVIENDA, TALLERES E INDUSTRIA**, representado por su presidente Gervacio Taipe Condori por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 8.0.1.8.



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