



RESOLUCIÓN N° 993-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 396-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA RINCONADA**, representada por su presidente, Andrés Justo Lima Quispe, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 308 753,33 m², ubicado en el sector Huasacache, distrito de Jacobo Hunter, 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 29 de abril del 2016 (S.I. N° 11046-2016) la Asociación De Vivienda La Rinconada (en adelante “la Asociación”) representada por su presidente Andrés Justo Lima Quispe, peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1 y 2). Para tal efecto, presenta – entre otros - los documentos siguientes: **1)** fotografías (foja 4); **2)** copia simple del documento nacional Andrés de Justo Lima Quispe (foja 5); **3)** copia simple de la Resolución Sub Gerencial N° 061-2012-MDJH/SGDSE del 6 de agosto del 2012 (fojas 7); **4)** copia simple de la Resolución N° 002-2012 (fojas 9); **5)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Arequipa – Zona Registral N° XII Sede Arequipa (fojas 10); **6)** plano de ubicación correspondiente a “el predio” suscrito por el ingeniero civil Noé Cabello C. (fojas 11); **7)** copia simple del Oficio N° 273-2014/SBN-DG-UTD del 15 de abril del 2014 (fojas 12); **8)** copia legalizada de la constancia notarial del 18 de noviembre del 2011 (foja 13); **9)** copia legalizada de la constancia emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbana de la Municipalidad Provincial de Arequipa del 13 de setiembre del 2013 (foja 14); **10)** copia legalizada de la Resolución de la Gerencia regional de Agricultura N° 046-2015-GRA/GRAG-OAJ del 16 de marzo



del 2015 (fojas 15); **11)** relación de socios beneficiarios de “la asociación” (fojas 17); y, **12)** memoria descriptiva correspondiente de “el predio” suscrito por el ingeniero civil Noé Cabello C. de setiembre del 2015 (fojas 31).

4. Que, el procedimiento de venta directa 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 venta directa**. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° 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 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.

7. 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. En virtud de la normativa citada en el considerando que antecede.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe de Brigada N° 862-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio del 2016 (fojas 32), entre otros, se determinó respecto de “el predio” que: **i)** se superpone con un ámbito sin antecedentes registral a favor del Estado; y, **ii)** se encontraría en el ámbito denominado fundo Huasacache, sin embargo no es posible determinar los antecedentes registrales; y, **iii)** no se superpone con proyectos de interés nacional.

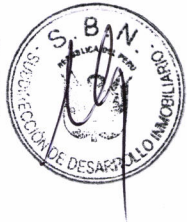
9. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección procedió a emitir el Oficio N° 2876-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (en adelante “el Oficio”) (fojas 40), a través del cual se requirió a “la Asociación” que presente documentos con los cuales acredite que ejecutará un proyecto de interés nacional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia (2 días hábiles) computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 7.3) del artículo 7° de “la Directiva”, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Decreto Supremo que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”.





RESOLUCIÓN N° 993-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, "el Oficio" fue notificado el 2 de diciembre de 2016 (fojas 39), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 006-2017¹, que aprueba el "TUO de la Ley N° 27444", Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual "la administrada" se encuentra debidamente notificada, siendo que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 28 de diciembre de 2016.**



11. Que, mediante escrito presentado el 12 de diciembre del 2016 (S.I. N° 34206-2016) (fojas 41) "la Asociación" señala que "el predio" se encuentra inscrito en la ficha registral N° 130685 que continua en la partida registral N° 04006292 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa y adjunta en otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de la Resolución de la Gerencia Regional de Agricultura N° 046-2015-GRAGRAG-OAJ emitida por la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa el 16 de marzo de 2015 (fojas 43); **2)** copia simple del Oficio N° 702-2015-GRA/OOT emitida por la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional Arequipa el 27 de agosto de 2015 (fojas 45); **3)** copia simple de la constancia emitida por la Gerencia Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Arequipa el 13 de septiembre de 2013 (fojas 47); y, **4)** copia simple de la constatación notarial emitida por el Notario Público Javier de Taboada Vizcarra el 18 noviembre de 2011 (fojas 48).



12. Que, en virtud de la documentación presentada por "la Asociación" señalada en el considerando precedente, se emitió el Informe de Brigada N°226-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2017 (fojas 49), en el que se determinó, entre otros, respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se superpone con un ámbito sin antecedentes registral a favor del Estado; **ii)** conforme a la documentación presentada por "la Asociación", forma parte del ámbito inscrito a favor de terceros, en la ficha N° 130568 que continua en la partida registral N° 04006292 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa – Zona Registral N° Xli – Sede Arequipa (fojas 51); y, **iii)** no se superpone con proyectos de interés nacional.



13. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente se puede determinar que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado dado que es propiedad de terceros y además no constituye un predio de alcance nacional ni cuenta con un proyecto de interés nacional declarado por el sector competente, razón por la cual la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación" deviene en improcedente de conformidad con la normativa glosada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.



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 modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1370 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 1170-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LA RINCONADA**, representada por su presidente, Andrés Justo Lima Quispe, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 8.0.1.8



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