



RESOLUCIÓN N° 151-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 05 de octubre de 2017

VISTO:



El Expediente N° 308-2015/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACION DE VIVIENDA BELLA TANCARA N° 01 AMIGOS UNIDOS DE PUNO – SECTOR SALCEDO**, representada por su presidente **Manuel Tancara Yujra**, contra la Resolución N° 474-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017 emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI) que declaró improcedente la solicitud de venta directa de un área de 28 604,81 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Centro Poblado Salcedo, distrito, provincia y departamento de Puno, inscrito a favor del Estado en la partida N° 11128280 del Registro de Predios de Puno (Área Remanente A-1), signado con CUS N° 91635 (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151 (en adelante "la Ley"), al Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; 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, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. Que, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) es la encargada de resolver en segunda instancia los recursos impugnativos correspondientes a los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

4. Que, con escrito presentado del 25 de agosto de 2017 (S.I. N° 28705-2017) la **ASOCIACION DE VIVIENDA BELLA TANCARA N° 01 AMIGOS UNIDOS DE PUNO – SECTOR SALCEDO**, representada por su presidente **Manuel Tancara Yujra**, en adelante “la Asociación”, interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0474-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017 (en adelante “la Resolución”), bajo las consideraciones siguientes:



“SEGUNDO- Señores de SBN. En el numeral 32 de la Presente Resolución se considera que con respecto al área de 24 522,03 m² que no se superpone con vía de circulación alguna, corresponde que la Sub Dirección determine si puede ser objeto de venta directa conforme a lo señalado en el trigésimo considerando de la presente resolución.

Por otro lado se considera que en virtud de la información citada en el considerando número once de la presente Resolución, la dirección ha procedido a elaborar el informe de Brigada Nro. 1133-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2015 (fojas 116) según el cual concluye entre otros que el predio forma parte del área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Electrónica Nro. 11128280 sobre el cual se viene llevando a cabo un procedimiento de rectificación de linderos (fojas 116)

En tal sentido corresponde a la SBN. Evalúe si el destino dado a los 24 522,03 m² área que no se superpone en vías, es compatible con la zonificación vigente de acuerdo al plano de zonificación de uso de suelo del plan de desarrollo urbano 2012-2022 emitido por la Municipalidad Provincial de Puno, el cual fue materia de análisis a través del informe de Brigada citado en el vigésimo noveno considerando de la Presente Resolución,

Por lo expuesto señores de la SBN. En vista que el área de terreno de 24 522,03 m² no se superpone con vía de circulación alguna en consecuencia corresponde que la Sub Dirección de la SBN determine si puede ser objeto de venta directa conforme a lo señalado en el trigésimo considerando de la presente resolución, dejando constancia.

(...)

5. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

6. Que, “la Resolución” fue notificada el 11 de agosto de 2017, conforme consta del cargo de la Notificación N° 001362-2017-SBN-SG-UTD del 09 de agosto de 2017, siendo el plazo máximo para su impugnación fue el 04 de setiembre del presente.

7. Que, “la Asociación” interpuso el recurso el 25 de agosto de los corrientes, por lo que se ha interpuesto dentro del plazo de ley.

8. Que, se verifica la concurrencia de los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 122° y 219° del “TUO de la LPAG”.

9. Que, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por “la Asociación”, en el sentido que el área de 24 522,03 m² que forma parte de “el predio” y que no se superpone con vía de circulación, es factible su venta directa.

Sobre la causal invocada por “el administrado”

10. Que, el artículo 75.2° de “el Reglamento” señala que la solicitud de venta directa deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, adjuntando los documentos que acrediten la causal respectiva, así como el Plano Perimétrico, de Ubicación y Memoria Descriptiva, y será aprobada por Resolución del Titular del Pliego sustentada en el respectivo Informe Técnico Legal.

11. Que, el artículo 77° del “Reglamento” regula entre otras causales de compraventa directa, la siguiente:

(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo **destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos,**



RESOLUCIÓN N° 151-2017/SBN-DGPE

recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)" (negrita es nuestro).

12. Que, de lo expresado, podemos deducir que para aquellos que soliciten la venta directa de predios de dominio privado, específicamente el de la causal c) la norma exige lo siguiente:

- i. Posesión consolidada.
- ii. Área delimitada en su totalidad con obras civiles.
- iii. Que en la mayor parte del predio este siendo destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, **compatibles con la zonificación vigente**.
- iv. Documentos que acredite la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.

13. Que, para acreditarse el requisito de compatibilidad con la zonificación vigente, 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 ("Directiva N° 006-2014/SBN") en el literal j), numeral 6.2 señala que debe presentarse el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

14. Que, en el presente caso, obra a fojas 02 al 81 la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación" el 06 de mayo de 2015 (S.I. N° 10436-2015) al amparo del literal "c" del artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento".

15. Que, conforme a lo que sustenta en su pedido de venta directa "la Asociación" sus asociados "vienen ocupando estos terrenos de forma pacífica, continua y pública, por más de 10 años donde hemos construido nuestras viviendas y a la fecha estamos mostrando vivencia, por tanto nuestra posesión está consolidada, encontrándose el área totalmente disponible en su totalidad para nuestras viviendas, con obras civiles que forman parte de nuestras viviendas, destinados exclusivamente para fines habitacionales, y son compatibles para nuestros con la zonificación vigente".

16. Que, asimismo, consta en el Anexo 1-F "el Certificado de Zonificación y Vías N° 011-2014-SGPUC-GDU-MPP otorgado por la Sub Gerencia de Planeamiento y Control Urbano de la Gerencia de Desarrollo Urbano del 23 de mayo de 2014.

17. Que, en tal sentido, conforme al citado certificado y la evaluación efectuada por el responsable técnico del procedimiento, a través de los Informes de Brigada N°s 01107

(fojas 108) y 1133-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 116) del 05 y 18 de agosto de 2015 y 1253-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2015 (fojas 318) se tiene lo siguiente:

Informe N° 1107-2015/SBN-DGPE-SDDI (Conclusiones):

"4.4. (...) respecto a la copia simple del certificado de Zonificación y Vías adjunto por "el administrado" se determinó que involucraría el área inscrita en la Partida N° 11128280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno (Fundo Salcedo), dentro del cual se encuentra "el predio" cuyo antecedente registral es la Partida N° 11007698 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno (Lote A)".

Informe N° 1253-2016/SBN-DGPE-SDDI (Conclusiones):

"4.1 "El predio" se encontraría casi en su totalidad sobre la zona de "límite inundable" debido a su proximidad hacia la orilla del lago Titicaca, de acuerdo a la Base Gráfica Referencial con la que cuenta esta Superintendencia. Esto no concordaría con lo leído del Certificado de Zonificación y Vías N° 011-2014-SGPUC-GDU-MPP, remitido por "el administrado" en el cual se indica que "el predio" se encuentra en zona "Residencial Baja R-1".

4.2 "El predio" se encontraría dentro del ámbito del "Proyecto Especial Binacional Lago Titicaca" que abarca en su extensión a la cuenca del lago Titicaca en el departamento de Puno.

4.3 "El predio" se ubica dentro de la zona denominada como "Pre Urbana" de acuerdo al Plano del Plan de Desarrollo Urbano 2008 – 2012 disponible en la página web de la Municipalidad Provincial de Puno".

18. Que, atendiendo a lo advertido en el citado informe el responsable de la parte técnica recomendó se realice una consulta a la Municipalidad Provincial de Puno respecto a la ubicación y alcances del "límite inundable" donde se encuentra "el predio". Asimismo, se realice la consulta al Proyecto Especial Binacional Lago Titicaca, respecto al alcance y ámbito del mismo y si afectaría la libre disponibilidad de "el predio".

19. Que, mediante Oficios Nos 1999, 2000, 2011-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 y 08 de setiembre de 2016 se solicitó a la Municipalidad Provincial de Puno, Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial Binacional Lago Titicaca y Autoridad Nacional del Agua se pronuncie sobre lo siguiente:

- A la Municipalidad Provincial de Puno:
 - i. Si "el predio" se encuentra ubicado en **Zona de Límite Inundable**;
 - ii. Si "el predio" tiene la zonificación: Zona Residencia Baja R-1 (según lo señalado en el Certificado de Zonificación y Vías N° 011-2014-SGPUC-GDU-MPP);
 - iii. Si "el predio" se ubica dentro de la zona denominada Pre-Urbano (según lo señalado en el Plano de Plan de Desarrollo Urbano (según lo señalado en el Plano del Plan de Desarrollo Urbano 2008-2012 de la Municipalidad Provincial de Puno); y,
 - iv. Si "el predio" resulta habitable para **Vivienda**.
- Al Proyecto Especial Binacional Lago Titicaca:
 - v. Información sobre existencia de restricciones para realizar actos de disposición sobre predios que se encuentre dentro del ámbito de influencia del proyecto.
 - vi. Proporcionar el perímetro del proyecto y de su zona de influencia (en formato Autocad Dxf y DWG, con coordenadas UTM y Datum PSAD 56).
- A la Autoridad Nacional del Agua:
 - vii. Informe si "el predio" se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico, y de ser el caso, nos indique el área involucrada.
 - viii. Informe sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición.

20. Que, con Oficio N° 755-2016-MINAGRI-PELT/DE del 26 de setiembre de 2016 el Proyecto Especial Binacional Lago Titicaca comunicó que los gobiernos locales de acuerdo a la Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades tienen dentro de sus competencias y funciones exclusivas aprobar los Planes de Desarrollo Urbano y Planes Urbanos, respectivamente; así como, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y además planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.



RESOLUCIÓN N° 151-2017/SBN-DGPE

21. Que, con Oficio N° 059-2016-SGPCU-GDU-MPP recibido el 21 de octubre de 2016, la Sub Gerencia de Planeamiento y Control Urbano de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Puno informa lo siguiente:

"(...)

TERCERO: Según Informe N° 425-2016-MPP/GDU-SGPCU-DPU-CNZC, emitido por el departamento de Parámetros Urbanos, indica: "Visto el Plan de Desarrollo Urbano aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 328-2012 de fecha 02 de abril del año 2012 la ubicación del inmueble en consulta las siguientes características:

- Esta zonificado como Área de Aporte, Complejo Recreativo, R-Residencial Baja (Unifamiliar) R-1.
- Uso Compatible:
 - Área de Aporte: Equipamiento urbano – uso recreativo.
 - Residencial Baja R-1: Residencial Media – Comercio Minorista – Complejo Comercial- Comercio Vivienda- Servicios en General- Servicios Turísticos.
 - Complejo Recreativo: Residencial Baja- Residencia Media-Residencial Alta.
 - El inmueble está ubicado dentro del radio urbano de la ciudad de Puno, empero la zona no pertenece a ninguna habilitación urbana ni cuenta con ningún planeamiento integral del sector.
 - En cuanto a los actuados y condiciones con los que se emitió el Certificado de Zonificación y Vías N° 011-2014-SGPCU-GDU-MPP, se indica que en este despacho no se encontró el expediente en físico".

22. Que, con Oficio N° 1054-2016-ANA-SG/DCPRH del 26 de octubre de 2016 la Secretaria General de la Autoridad Nacional del Agua traslada el Informe Técnico N° 059-2016-ANA-DCPRH-ERH-SUP/GCG del 21 de octubre de 2017 donde se concluye que "el predio" no se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico.

23. Que, con Oficio N° 2753-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2016 la SDDI solicitó a la Municipalidad Provincial de Puno "aclarar si "el predio" se encuentra ubicado en zona de alto riesgo mitigable y/o zona de alto riesgo no mitigable, considerando que podría ser una zona inundable y si resulta habitabile para vivienda, indicando las acciones y recomendaciones correspondientes. Asimismo, se solicitó información sobre el estado de la consulta formulada al Proyecto Especial Binacional Lago Titicaca, respecto de la zona de límite inundable y si "el predio" se encuentra dentro del ámbito de influencia del aludido proyecto; así también se remita el Mapa de Riesgos y Desastres actualizado en formato digital.

24. Que, en respuesta al oficio descrito en el considerando precedente, la Municipalidad Provincial de Puno con Oficio N° 182-2016/MPP/GDU del 19 de diciembre de 2016 pone en conocimiento el Informe N° 286-2016-MPP/GDU del 15 de setiembre de 2016 elaborado por la Sub Gerencia de Planeamiento y Control Urbano que concluye que "el predio" se encuentra en una "Zona de Riesgo Alto Mitigable" de acuerdo a la zonificación de riesgos de desastres por inundación en la ciudad de Puno.

25. Que, atendiendo al pronunciamiento de la Municipalidad Provincial de Puno, entidad competente en materia de planificación del desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial, de conformidad con el numeral 6) del artículo 195° de la Constitución Política, la SDDI emitió



los Informes de Brigada N^{os} 0026- y 903-2017/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero y 18 de julio de 2017, donde se determina lo siguiente:

- I. "El predio" se encuentra en su totalidad sobre la zona de "ALTO RIESGO MITIGABLE" de acuerdo al mapa de peligros donde se ubica a "el predio" dentro de la zona de "Peligro muy alto: Presencia de inundación general a mediana velocidad, vértices de bahías, suelos colapsables" de acuerdo al Informe Técnico N° 410-2016-MPP-SGPCDC/ODC de fecha 15-12-2016 emitido por la Oficina de Defensa Civil de la Municipalidad Provincial de Puno.
- II. De la evaluación de "el predio" con relación al Plano de Zonificación de Uso de Suelo, del Plan de Desarrollo Urbano 2012-2022, de la Municipalidad Provincial de Puno, se ha determinado que:
 - La zonificación Área de Aporte, con uso compatible (*Equipamiento Urbano – Uso Recreativo*), presenta una superposición de un área de 4 633,78 m², que significa el 16.20 % del área total del Predio en Consulta.
 - La zonificación Complejo Recreativo, con uso compatible (*Residencial Baja – Residencial Media – Residencial Alta*), presenta una superposición de un área de 11 427,00 m², que significa el 39.95 % del área total del Predio en Consulta.
 - La zonificación Uso Residencial Baja R1 (Unifamiliar), con uso compatible (*Residencial Media – Comercio Minorista – Complejo Comercial - Comercio Vivienda – Servicios en General – Servicios Turísticos*), presenta una superposición de un área de 8 461,25 m², que significa el 29.58 % del área total del Predio en Consulta.
 - El predio en consulta, presenta superposición con Vía de Circulación, como son área 1 de 1,91 m², área 2 de 14,15 m², área 3 de 4 066,71 m², que suma un área total de 4 082,77 m², que significa el 14.27 % del área total del Predio en Consulta.



26. Que, por las consideraciones antes expuestas, como concluyera la SDDI en el cuadragésimo considerando de "la Resolución", la solicitud de venta directa resulta improcedente, entre otros puntos, por cuanto "el predio" 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".

27. Que, en tal sentido, corresponde ratificar los fundamentos de "la Resolución", debiendo declararse infundado el recurso de apelación presentado, y darse por agotada la vía administrativa.

De conformidad con la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por la **ASOCIACION DE VIVIENDA BELLA TANCARA N° 01 AMIGOS UNIDOS DE PUNO – SECTOR SALCEDO**, representada por su presidente **Manuel Tancara Yujra**, contra la Resolución N° 474-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2017, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



Ing. Duilio Dante Quequezana Linares
Director (e) de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES