

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 426-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de mayo de 2019



VISTO:

El Expediente N° 033-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AGRO INDUSTRIAL SAN CARLOS DE LA JOYA**, representada por **ANIBAL ROLANDO VARGAS HERMOZA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 157 682 360,65 m², ubicada en la localidad de San Camilo, distritos de La Joya y Mollendo, provincia de Arequipa e Islay, 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 9 de enero de 2019 (S.I. N° 00703-2019) la **ASOCIACIÓN AGRO INDUSTRIAL SAN CARLOS DE LA JOYA**, representada por **ANIBAL ROLANDO VARGAS HERMOZA** (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal b) del artículo 77° del "Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrita por el ingeniero civil Noe Cabello, de julio de 2014 (foja 5); y, **b)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero civil Noe Cabello, de julio de 2014 (foja 6).



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 objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, en relación a lo señalado en los considerandos precedentes, corresponde precisar que, en virtud del Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, 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".

8. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada", emitiéndose el Informe Preliminar N° 134-2019/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2019 (fojas 7), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

i) 272 562,67 m² (0.17%) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N.° 04005124 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 10), anotado con CUS N.° 4862, y afectada

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.





RESOLUCIÓN N° 426-2019/SBN-DGPE-SDDI

en uso a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú, tal como figura inscrito en el asiento D0002 y D0003 de la referida partida registral (fojas 11 y 12);

ii) 13 700 597,75 m² (8.69%) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representado por el Ejército del Perú - III División del Ejército, en la partida registral N.° 04008186 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 15), anotado con CUS N.° 4690;

iii) 59 980 558,11 m² (38.04%) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Ministerio de Agricultura y Riego en la partida registral N.° 04001260 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 28), anotado con CUS N.° 88667;

iv) 16 386 954,93 m² (10.39%) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Ministerio de Agricultura y Riego en la partida registral N.° 04008132 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 33), anotado con CUS N.° 88672;

v) 9 779 341,16 m² (6.20%) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (hoy *Ministerio de Agricultura y Riego*) en la partida registral N.° 04001277 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 32), anotado con CUS N.° 88665;

vi) 9 520 483,96 m² (6.04%) forma parte de un área de mayor extensión inscrita en el rubro C del asiento 001 de la Partida N° 04001276 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 39), a favor de la "Asociación Irrigación San Carlos – Asentamiento N° 9 La Joya San Camilo" en mérito del contrato de compra venta N° 156 89-DGRA-AR, el cual según el asiento D002 de la referida partida fue resuelto mediante la R.M. N° 044-2002-AG del 9 de enero de 2002 (fojas 40);

vii) 23 919 239,92 m² (15.17%) forma parte de un área de mayor extensión inscrita en el rubro C del asiento 001 de la partida registral N.° 04001278 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 41), a favor de la "Asociación de Pequeños Agricultores Sin Tierra Nuevo Horizonte" en mérito del contrato de compra venta N° 156 89-DGRA-AR, el cual según el asiento D002 de la referida partida fue resuelto mediante la R.M. N° 044-2002-AG del 9 de enero de 2002 (fojas 42);

viii) 7 647 967, 97 m² (4.85%) forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (hoy *Ministerio de Agricultura y Riego*) en la partida registral N.° 04001280 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 46); y,

ix) El área remanente de 16 474 651,18 m² (10.45%) se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado.



9. Que, en virtud de la normativa citada en el quinto y séptimo considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa deviene en improcedente, toda vez que "el predio" se superpone con área de titularidad de otras entidades (Ministerio de Defensa y el Ministerio de Agricultura), con propiedades de particulares, con el área afectada en uso a favor del Ministerio de Defensa – FAP y con áreas sin inscripción registral, conforme a los porcentajes detallados en el considerando anterior.

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área de 6 695 586,21 m² (4.25%). De lograrse su inscripción a favor del Estado y de volver "la administrada" a presentar su solicitud de venta directa, deberá tener en cuenta los requisitos establecidos por el literal b) del artículo 77° de "el Reglamento"³ y el literal i) del artículo 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN⁴.

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; Ley N° 27444; la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 523-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2019 y los Informes Técnicos Legales nros. 547, 548, 549, 550 y 551-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2019

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada la **ASOCIACIÓN AGRO INDUSTRIAL SAN CARLOS DE LA JOYA**, representada por **ANIBAL ROLANDO VARGAS HERMOZA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°. **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I. N° 20.1.1.8



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

³ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

(...)

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

⁴ 6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta.

Para el inicio del procedimiento administrativo de venta directa el solicitante debe presentar su pedido por escrito ante la entidad propietaria del predio o, cuando este es de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional que cuente con competencias transferidas.

La solicitud debe contener:

(...)

i. Para el caso de la venta directa sustentado en el literal b) del artículo 770 del Reglamento, copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente.

(...)