

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0723-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de agosto del 2021

**VISTO:**

El Expediente N.º 848-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARCELINO QUISPE HUARICALLO**, mediante la cual solicitan la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** para su **VENTA DIRECTA** de un área de 243,16 m<sup>2</sup>, denominado como Mz. O, lote 07, en el Asentamiento Poblacional Asociación Pro-Vivienda Víctor Raúl Haya del Torre en el distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, en adelante “el predio”.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2005/VIVIENDA 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 09 de julio del 2021 (S.I. 17429-2021), **MARCELINO QUISPE HUARICALLO**, en adelante “el administrado”, solicita la desafectación administrativa para su posterior venta directa de “el predio” en virtud de la causal d) del artículo 77º del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, asimismo manifiesta ejercer la posesión por más de 20 años (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de documento nacional de identidad del administrado (fojas 5); **2)** copia simple del Acta de Audiencia de Conciliación Expediente Nro: 1621-99. fojas 6); **3)** copia simple del Testimonio de compraventa de fecha 10 de octubre del 2009 (fojas 10); **4)** copia simple de Carta N° 062-2018-GDUC-MDCC del 28/12/2018 (fojas 16); **5)** copia simple de Informe Legal N°178-2018-PZO-GDUC-MDCC del 14/12/2018 (fojas 17); **6)** Informe N° 099-2018-GDUC-MDCC del 14/12/2018 (fojas 19); **7)** copia simple de Oficio N°

764-2019-COFOPRI/OZARE del 23/05/2019 (fojas 20); **8)** Memoria descriptiva y Plano de Perimétrico – Ubicación firmados por el Arq. Reenzo Renato. Barrios Cruz con CAP 8147 (Inhabilitado) (fojas 21); y, **9)** Recibo de agua y emitidos por las empresas prestadoras de servicio público (fojas 23).

**4.** Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

**5.** Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

**6.** Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

**7.** Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**8.** Que, resulta necesario precisar que en el departamento de Arequipa, lugar donde se ubica “el predio”, el Gobierno Regional de Arequipa está facultado para la inmatriculación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados en su jurisdicción, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 9° de “el TUO de la Ley”, el artículo 35° de la Ley N° 27783 – Ley de Bases de la Descentralización, los literales a), b) y c) del artículo 62<sup>1</sup> de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; y, la Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006.

**9.** Que, mediante Acta de Entrega y recepción de funciones sectoriales del 16 de mayo de 2006, suscrita por representantes del Ministerio de Economía y Finanzas, la entonces Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales y el Gobierno Regional de Arequipa, transfirió a este último la competencia en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal.

**10.** Que, en ese sentido, cuando se haya efectivizado la transferencia de competencia en favor de alguna de las Regiones, son aquellas, por regla general, las competentes para inmatricular, 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 recaería en esta Superintendencia.

---

<sup>1</sup> 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.

11. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 01134-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2021 (fojas 27), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral P06072362 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 6601
- ii) Conforme se desprende del asiento 00004 de la partida registral P06072362, se encuentra inscrito la constitución de uso a favor de la Municipalidad Distrital de Yura, por un plazo indefinido con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- iii) De la revisión del antecedente registral, la partida P06072362 y del Plano de Trazado y Lotización N° PTL-0056-COFOPRI-1999-OZA, se verifica que constituye Equipamiento Urbano, recreación pública destinado a área verde, bien de dominio público.
- iv) Según el plan de vía de la ciudad de Arequipa, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 975-MPA, se verifica que “el predio” se encontraría superpuesto con la sección vial (54,00 m) de la vía colectora de código 11-11.
- v) Según las imágenes satelitales de Google Earth comprendida en el periodo del 2009 al 2020, “el predio” se encuentra en una zona urbana, encontrándose parcialmente ocupado, se accede a través de la Avenida 54, en su interior se observa un módulo de vivienda que representa el 5 % aproximadamente, asimismo, se observa una unidad inmobiliaria totalmente cercada, impidiendo el acceso a terceros.
- vi) Según el plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM 2016 -2025 de la ciudad de Arequipa, aprobado por Ordenanza N° 961-MPA del 3 de febrero del 2016, se verifica que “el predio” se encuentra en zonificación Comercio Local - CZ.

12. Que, ha quedado demostrado que “el predio” se encuentra en el departamento de Arequipa y cuenta con inscripción registral a favor del Estado; asimismo, se advierte que este tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Yura), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3<sup>2</sup> del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su disposición a favor de “la administrada”. Debiéndose tener en cuenta además que al constituir “el predio” un área verde, bien de dominio público que administra la referida comuna, le corresponde a ésta que evalúe su desafectación de conformidad con el artículo 92° de “el Reglamento”, a fin de que se convierta en un bien de dominio privado del Estado.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la extinción de la afectación en uso y su desafectación administrativa, “el administrado” deberá tener en cuenta que correspondería evaluar su petición de venta directa al Gobierno Regional de Arequipa, de conformidad con el literal j) del

---

<sup>2</sup> a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”<sup>3</sup>, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”<sup>4</sup>.

15. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 070-2019/SBN-SG del 25 de julio del 2019, el Informe de Brigada N° 736-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1020-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto del 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MARCELINO QUISPE HUARICALLO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión, a fin de que inicie las acciones de su competencia.

#### **Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 18.1.1.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

#### **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

---

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.