

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0280-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 987-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **COMITÉ N° 5 DEL ASENTAMIENTO HUMANO LEÓN DEL SUR** representado por la Sra. Janeth Quispe Quispe, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 4 982.76 m², ubicado en Asentamiento Humano León del Sur Mz. P, lote 1, distrito de Jacobo Hunter, provincia de Arequipa y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral N° P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (en adelante "el predio"); y,

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° 007-2008/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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que 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 predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 11 de agosto de 2023 (S.I. N° 21250-2023), el **COMITÉ N° 5 DEL ASENTAMIENTO HUMANO LEON DEL SUR** representado por la Sra. Janeth Quispe Quispe (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sustentando su requerimiento en la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento", manifestando que vienen ocupando de forma permanente, pública, pacífica y de buena fe desde el año 2000 (fojas 1 al 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Copia de DNI del representante de "el Administrado" (fojas 4); **2)** Resolución Sub Gerencial N° 035-2023-MDJH/SGDSE de fecha 19 de julio del 2023 (fojas 5); **3)** Copia Literal de la Partida N° P06133899 Zona Registral XII- Sede Arequipa (fojas 6 al 12); **4)** Resolución Gerencial General Regional N° 069-2009-GRA/PR-GGR (fojas 14); **5)** Acuerdo de Concejo N° 012-2002-MDJH (fojas 15); **6)** Acuerdo Municipal N° 057-2008-MDJH (fojas 16); **7)** Certificado Municipal de posesión N° 53-2012-MDJH, N° 87-2012-MDJH, N° 103-2012-MDJH, N° 108-2012-MDJH, N° 114-2012-MDJH, N° 297-2017-MDJH, N° 298-2017-MDJH, N° 307-2017-MDJH (fojas 17 al 24); y, **9)** entre otros documentos (fojas 25 al 54).

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 de 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” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

6. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, con Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006, el Gobierno Regional de Arequipa adquirió competencias 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 01102-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2023 (fojas 55 al 57), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- I. Efectuada la consulta en la Base de datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se corrobora que “el predio” está inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° P06133899 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS 5381.
- II. De la lectura de la referida partida registral N° P06133899 se advierte lo siguiente:
 - En el Asiento 00003 se inscribe la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Hunter por un plazo indefinido para el desarrollo de sus funciones: área verde.

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.

- En el Asiento 00005 se inscribe la cancelación de la afectación en uso mediante resolución Gerencial N° 069-2009-GRA/PR-GGR de fecha 24 de julio de 2009 emitida por el Gobierno Regional de Arequipa.
 - En el Asiento 00006 se inscribe a favor del Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a la Resolución N° 0645-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio de 2021.
- III.** De la revisión de imágenes satelitales de Google Earth, de fecha 16 de agosto de 2009 se visualiza la ocupación de la totalidad del predio por construcciones de material noble de un piso y dos pisos respectivamente, situación que se mantiene hasta la imagen más actual disponible de fecha 17 de noviembre de 2022, observando consolidación de la ocupación indebida por el material de construcción de las edificaciones tipo vivienda. Asimismo, de la visualización de las imágenes del Strew View del año 2013 se visualiza una edificación de material noble de dos niveles, confirmando la consolidación de las edificaciones.
- IV.** De la revisión del legajo digital del CUS 5381, se ha identificado la Ficha Técnica N° 1026-2016/SBN-DGPE-SDS, que corresponde a la inspección ocular llevada a cabo el 21 de abril de 2016 por la Subdirección de Supervisión, mediante el cual señala que: *“1. Efectuada la inspección técnica se encontró que el predio destinado a área verde está siendo ocupado en su totalidad por edificaciones consolidadas con fines de vivienda. 2. Se trata de construcciones de material noble de hasta dos pisos. 3. Según se pudo apreciar varias de las construcciones encontradas tendrían una antigüedad de 5 años a más”.*

11. Que, al haberse determinado que “el predio” es un bien de dominio público del Estado, esta Subdirección mediante Oficio N° 04909-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2023, reiterado con Oficio N° 05460-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2023 (fojas 58 al 61), solicitó a la Municipalidad distrital de Jacobo Hunter que presente los requisitos dispuestos en los artículos 22.2° y 24° del Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023- VIVIENDA, a efectos de continuar con el procedimiento de venta directa y la desafectación administrativa de “el predio”. En respuesta a ello, mediante Oficio N° 010-2024-GM-MDJH presentado el 31 de enero de 2024 (S.I N° 02504-2024) la referida entidad edil remite el Informe N° 0085-2024-MDJH/SGDU/DHUYEP/CELC del 24 de enero de 2024, a través del cual, adjuntan, entre otros, el Acuerdo Municipal N° 057-2008-MDJH del 11 de agosto de 2011, el cual aprueba la renuncia de la extinción de la afectación en uso a favor de la Municipalidad distrital de Jacobo Hunter de “el predio”.

12. Que, mediante escrito presentado el 31 de enero de 2024 (S.I N° 02576-2024) “el Administrado” complementa su solicitud de venta directa, adjuntando la siguiente documentación: i) Copia de la S.I N° 02504-2024; ii) Copia de la partida registral N° P00133899; iii) Acuerdo Municipal N° 057-2008-MDJH del 11 de agosto de 2008; iv) Acuerdo de Concejo N° 012-2002-MDJH del 28 de noviembre de 2002; y, v) Resolución gerencial general regional N° 069-2009-GRA/PR-GGR del 24 de julio de 2009.

13. Que, es pertinente mencionar el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”, establecen que son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

14. Que, a mayor abundamiento, con Resolución N° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se comunicó que con fecha 26 de mayo de 2006 se suscribieron las Actas de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales, a través del cual se formalizó la entrega de transferencia al Gobierno Regional de Arequipa (en adelante “el GORE Arequipa”) para que dicho gobierno regional asuma la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, a excepción de los terrenos de propiedad municipal estableciendo que el citado Gobierno Regional es competente para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62³ de la Ley N° 27867.

³ 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

15. Que, además, considerando que “el predio” es de dominio público se deberá tener en cuenta que para la aprobación de la venta directa, previamente se deberá evaluar la desafectación administrativa dispuesta en el numeral 92.1° del artículo 92° de “el Reglamento” en el cual prevé que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasándolo al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

16. Que, aunado a ello, el numeral 92.3 del artículo 92° de “el Reglamento”, establece que la invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la pérdida, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público, asimismo, el numeral 92.4 del mismo cuerpo normativo señala que la desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN mediante resolución.

17. Que, además que conforme se indica en párrafos anteriores “el predio” al estar destinado a área verde, se encuentra dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023, es por ello que esta Subdirección consulta con la Municipalidad distrital de Jacobo Hunter.

18. Que, respecto a los procedimientos antes descritos, se deberá tener en cuenta el numeral 197.1 del artículo 197° de “el Reglamento” mediante el cual señala que: “La SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, emite opinión técnica en forma previa en los actos de disposición de predios estatales que efectúan los Gobiernos Regionales con funciones transferidas respecto de predios del Estado, y las demás entidades respecto de sus predios, con las excepciones establecidas en el inciso 6 del párrafo 10.2 del artículo 10 del Reglamento, en un plazo no mayor de treinta (30) días contados desde la presentación de la solicitud de opinión”.

19. Que, estando al marco normativo antes detallado, se ha determinado que si bien se extinguió la afectación en uso de “el predio” (Asiento 0005), éste mantiene su condición de bien de dominio público y se encuentra en la jurisdicción de “el GORE Arequipa”; razón por la cual, es dicho GORE quien deberá evaluar la disposición de “el predio”, considerando el marco normativo referido a la desafectación administrativa; debiendo derivar a esta Superintendencia los actuados a fin de que se pronuncie por dicho acto y además emita la opinión técnica; en tal sentido corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

20. Que, sin perjuicio de ello, se derivará la solicitud al Gobierno Regional de Arequipa a fin de que dicha entidad, en el marco de sus competencias evalúe el requerimiento de venta directa, de conformidad con el inciso 141.1⁴ del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS. Asimismo, como se indicó en líneas anteriores, para todo acto de disposición esta Superintendencia deberá emitir opinión técnica favorable de conformidad con el artículo 197° de “el Reglamento”.

21. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “el Administrado” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N°0190-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2024; y, el Informe

gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

⁴Artículo 141.- Presentación de escritos ante organismos incompetentes

141.1 Cuando sea ingresada una solicitud que se estima competencia de otra entidad, la entidad receptora debe remitirla, en el término de la distancia, a aquélla que considere competente, comunicando dicha decisión al administrado. En este caso, el cómputo del plazo para resolver se iniciará en la fecha que la entidad competente recibe la solicitud.

Técnico Legal N° 0289-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **COMITÉ N° 5 DEL ASENTAMIENTO HUMANO LEON DEL SUR** representado por la Sra. Janeth Quispe Quispe, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- DERIVAR la solicitud de venta directa al Gobierno Regional de Arequipa, a fin de que evalúen de acuerdo a sus competencias.

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

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI