SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1079-2024/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 29 de agosto de 2024

El Expediente N° 522-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE TALLER ARTESANAL Y VIVIENDA SANTA EULALIA**, representado por el Sr. Balvino Huamani Quispe, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de dos (02) predios de 19,28423 ha (en adelante "el predio 1") y 138,24991 ha (en adelante "el predio 2"), ubicados en el distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa (en adelante llamados en conjunto "los predios"); 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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 51º y 52º 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° 011-2022-VIVIENDA, 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 s/n presentado el 30 de mayo del 2024 (S.I. N° 14879-2024) y escrito s/n presentado el 11 de julio del 2024 (S.I. N° 19594-2024), la **ASOCIACIÓN DE TALLER ARTESANAL Y VIVIENDA SANTA EULALIA**, representado por el Sr. Balvino Huamani Quispe (en adelante "la Administrada"), solicita la venta de "los predios" bajo la causal 2) establecida en el artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del Sr. Balvino Huamani Quispe; **b)** Copia de la Partida Registral N° 11216314 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII-Sede Arequipa; **c)** copia del Oficio N° 100-2024-GRA/GRVCS del 6 de febrero de 2024 expedida por la Gerencia Regional de Vivienda Construcción y Saneamiento del Gobierno Regional de Arequipa; **d)** copia del Oficio N° 488-2024-GRA/OOT del 1 de junio de 2024 expedido por la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa; **e)** Informe N° 006-2024-GRA/GRVCS-SGVU-OARR del 2 de febrero de 2024 expedida por la Gerencia Regional de Vivienda Construcción y Saneamiento del Gobierno Regional de Arequipa; **f)** copia de la partida registral N° 11430631 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa; **g)** Acta de constatación de fecha 16 de junio de 2016 expedida por el Notario de Arequipa, Sr. Jaime Lima Hercilla; **h)** Constancia de posesión expedida por la Corte Superior de Justicia de Arequipa de fecha 29 de enero de 2013; y, **i)** Oficio N° 147-2019-GRA/OOT del 1 de febrero de 2019, expedido por la Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa.

4. 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 222º de "el Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de "el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada "Disposiciones para la Compraventa

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **4825323L84**

Directa de Predios Estatales" aprobada con Resolución Nº 002-2022/SBN (en adelante "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN").

5. Que, el numeral 6.3) de "la Directiva Nº 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN".

6. Que, el numeral 5.8) de "la Directiva Nº 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.

7. 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.

8. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de "el predio" y determinar la competencia de la SBN, se evaluó la documentación técnica presentada por "la Administrada", emitiendo el Informe Preliminar N° 00850-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio del 2024, en el que se concluye, entre otros, respecto de "los predios" lo siguiente:

i. "La Administrada" no presentó documentación técnica; no obstante, señala que los "los predios" solicitados se encuentran registrados con la partida registral N° 11430631 ("el predio 1") y 11431298 ("el predio 2") del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, advirtiéndose que los polígonos que se encuentran registrados en la base gráfica que administra esta Superintendencia y en la Base Gráfica de SUNARP, tomándose dicha información para proceder con el análisis respectivo.

ii. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se observa que "el predio 2" tiene registro SINABIP, anotado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 168398 vinculado a la Partida Registral N° 11431298; y, por su parte "el predio 1" no cuenta con registro SINABIP; sin embargo, está vinculado a la Partida Registral N° 11430631. Siendo que ambos cuentan con inscripción a favor del Estado.

iii. De la lectura de referida partida registral N° 11430631 se advierte lo siguiente:
- Corresponde al predio de 19,2842 ha de dominio privado del Estado, conforme se describe en su Asiento N° 00001. No registra cargas ni gravámenes.

iv. De la lectura de referida partida registral N° 11430631 se advierte lo siguiente:
- Corresponde al predio de 138,24991 ha de dominio privado del Estado, conforme se describe en el Asiento N° 00001. No registra cargas ni gravámenes

v. Revisado el visor Geocatmin se advierte superposición sobre "los predios", del siguiente modo:
- "El predio 1". Superpuesto con la Concesión Minera N° 050006211, sin actividad Minera y con la Solicitud de Derecho Minero N° 540000321, la cual se encuentra en trámite.
- "El predio 2". Superpuesto con las Concesiones Mineras N° 0500006211, N° 540008711 y N° 050000116, ninguna con actividad minera, y con las solicitudes de Derecho Minero N° 540000321 y N° 540009919, las mismas que se encuentran en trámite.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **4825323L84**

vi. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth del periodo más reciente del 14.03.2024 se verifica que están ubicados en zona eriaza y poseen una topografía accidentada. En la imagen satelital de 14.03.2024 se observa que "el predio 2" presenta una ocupación en la parte noreste de 2.8 ha, representando el 2.00% de su total. Además, se visualiza una fuente de agua con un área de 0.1 ha, representando el 0.07 % de su total, el cual, según el visor del ANA, no observa ningún registro. Por otro lado, "el predio 1" se encuentra desocupado.

10. Que, es pertinente mencionar el literal j) del artículo 35° de la Ley Nº 27783 "Ley de Bases de la Descentralización", concordado con el artículo 62° de la Ley Nº 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.

11. Que, a mayor abundamiento, con Resolución Nº 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 62[1] de la Ley N° 27867.

12. Que, respecto al procedimiento de venta directa, 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"*.

13. Que, es pertinente mencionar que de acuerdo a lo establecido en el articulo 14º, numeral 14.1. del TUO de la Ley Nº 29151, entre las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia se encuentra la de *sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia*. En tal sentido, toda vez que "la Administrada" pretende adquirir "los predios" para ejecutar un proyecto de interés regional; no corresponde a esta Superintendencia la evaluación de su requerimiento.

14. Que, estando al marco normativo antes detallado, se ha determinado que "los predios" se encuentran en la jurisdicción de "el GORE Arequipa" además que "la Administrada" pretende ejecutar un proyecto de interés regional; razones por las cuales, es dicho Gobierno Regional quien deberá evaluar la disposición de "el predio", considerando el marco normativo establecido en TUO de la Ley 29151, "el Reglamento" y "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN" referidos a la venta directa de predios estatales; 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.

15. 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 141.1[2] 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".

---

[1] 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.

[2] Artículo 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.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **4825323L84**

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalué la documentación presentada por "la Administrada" 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° 00569-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024; y, los Informes Técnicos Legales Nros 1110-2024/SBN-DGPE-SDDI y 1111-2024/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 29 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ASOCIACIÓN DE TALLER ARTESANAL Y VIVIENDA SANTA EULALIA**, representado por Balvino Huamani Quispe, por los argumentos 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

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 29/08/2024 16:51:00-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
ISASI DE LA CRUZ Daniel Benjamin FAU
20131057823 hard
Fecha: 29/08/2024 16:09:55-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
ZAMALLOA OTERO Karen Danae FAU
20131057823 hard
Fecha: 29/08/2024 16:10:25-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU
20131057823 hard
Fecha: 29/08/2024 16:17:22-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **4825323L84**