

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 171-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de marzo del 2016

VISTO:

El Expediente N° 764-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTO EL OASIS DE YURA**, representado por su presidente, Confi Juan Vilca Rosales, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 224 920,00 m², ubicado en el distrito de Yura, provincia y 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 20 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27576-2015) la Asociación Casa Huerto El Oasis de Yura representada por su presidente Confi Juan Vilca Rosales (en adelante "la Asociación") solicita la venta directa por causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de Confi Juan Vilca Rosales (fojas 5); **b)** copia simple de la copia certificada de la partida electrónica N° 11202333 emitida el 22 de febrero de 2015 por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 6);





c) copia simple de vigencia de poder del apoderado de "la Asociación" emitida el 22 de febrero de 2015 por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral N° XII –Sede Arequipa (fojas 11); **d)** copia simple del certificado de búsqueda catastral respecto de "el predio" emitido el 23 de septiembre de 2013 por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (fojas 12); **e)** copia simple de Resolución de Alcaldía emitida por la Municipalidad Distrital de Yura (fojas 14); **f)** copia simple de Resolución Directoral N° 574-2012-ANA/AAA IC-O emitida el 17 de setiembre de 2012 por la Autoridad Administrativa del Agua I Caplina-Ocoña (fojas 15); **g)** plano de ubicación lamina L-1 respecto de "el predio" emitido en octubre de 2015 por el Ingeniero Civil Leonardo S. Pérez Rosas (fojas 16); **h)** memoria descriptiva respecto de "el predio" emitido en octubre de 2015 por el Ingeniero Civil Leonardo S. Pérez Rosas (fojas 17); **i)** plano perimétrico lamina L-2 respecto de "el predio" emitida en octubre de 2015 por el Ingeniero Civil Leonardo S. Pérez Rosas (fojas 19); **j)** copia legalizada del acta de constatación notarial emitida el 19 de Noviembre de 2015 por el Notario Jaime Lima Hercilla (fojas 20); y, **k)** estudio de Pre-factibilidad para el cultivo y producción de tara en vaina en la sociación Casa Huerto de Yura-Arequipa del 2015 suscrito por Julian Domínguez Mendoza (fojas 24).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado "Reglamento" y ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva).



5. Que, en consideración lo señalado en el considerando presente, debemos señalar que de conformidad con 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", son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y **adjudicar** los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

6. Que, mediante Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, suscrita por representantes del Ministerio de Economía y Finanzas, la entonces Superintendencia 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.

7. Que, por otro lado, es preciso indicar que el segundo párrafo de la Primera Disposición Complementaria de "la Ley", concordado con el artículo 32° del "Reglamento" establece que los predios del Estado, identificados como de alcance nacional, y los comprendidos en proyectos de interés nacional, permanecerán bajo competencia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN y/o de la entidad pública titular del bien o responsables del proyecto, de conformidad con la normatividad vigente y lo establecido en el reglamento de la indicada ley. Por tanto, dichos predios no forman parte de la transferencia de competencias descrita líneas arriba.



8. Que, de lo expuesto en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, se concluye que desde el 26 de mayo de 2006, la Región Arequipa es competente para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción. 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".



RESOLUCIÓN N° 171-2016/SBN-DGPE-SDDI



9. 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 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 recaerá en esta Superintendencia. **Por tanto, a fin de establecer la autoridad competente de tramitar el presente procedimiento administrativo, resulta indispensable la emisión del respectivo informe técnico en donde se determine si se trata de un predio de alcance nacional o es un proyecto de interés nacional.**

10. Que, en el caso concreto, efectuada la evaluación técnica de la documentación presentada se elaboró el Informe de Brigada N° 79-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2016 (fojas 107), y el Plano de Diagnostico N° 0183-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2016 (fojas 110), según el cual, concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 De la evaluación técnica de "el predio", con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se determinó que éste se encuentra gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente con un área de 1 101 387,40 m² (26.07%) en ámbito de mayor extensión (área 3 069 059,23 m²) sin inscripción registral a favor del Estado, el mismo que fue entregado provisionalmente a mérito del D.S N° 054-2013-PCM, siendo derogado por Decreto Supremo N° 002-2016-Vivienda y que se encuentra signado con Registro SINABIP N° 709 del Libro de Arequipa (tipo provisional) y el Registro CUS N° 86560, dentro de ello se realizó el acto de Cargas: Servidumbre a favor de la empresa YURA S.A.
- Parcialmente con un área de 339 404,24 m² (8.03%) en ámbito de mayor extensión (área 56 096 456,36 m²) sin inscripción registral a favor del Estado, el mismo que fue entregado provisionalmente a mérito del D.S N° 054-2013-PCM, siendo derogado por Decreto Supremo N° 002-2016-Vivienda y que se encuentra signado con Registro SINABIP N° 713 del Libro de Arequipa (tipo provisional) y el Registro CUS N° 86597, dentro de ello se realizó el acto de Cargas: Servidumbre a favor de la empresa YURA S.A.
- El área restante de 2 784 128,36 m², (65.90 %) en ámbito que no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado.

4.2 Visualizado "el predio" en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGEMMET), éste se encuentra parcialmente dentro de los ámbitos de las siguientes concesiones mineras:

- Concesión Minera denominada "Alborada 1", en estado TITULADO, signado con código N° 050011110, de sustancia no metálica. (sin actividad).
- Concesión Minera denominado "Puzyura 4 2011", en estado TITULADO, signado con código N° 050008811, de sustancia no metálica. (sin actividad).





- Concesión Minera denominado "Puzyura 3 2011", en estado TITULADO, signado con código N° 050008611, de sustancia no metálica. (sin actividad).
- Concesión Minera denominado "Acumulación Chili N° 1", en estado TITULADO, signado con código N° 010001301L, de sustancia no metálica. (sin actividad).

(...)

4.4 Por lo antes expuesto, se advierte que "el predio" se ubica en el distrito de Yura, Provincia y Departamento de Arequipa, y en mérito a la Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10, el cual indica que con Actas de Entrega y Recepción del 26 de mayo de 2006, suscritas por el Ministro de Economía y Finanzas y los Presidentes de los Gobiernos Regionales de los departamentos de San Martín, Amazonas, Arequipa y Tumbes, respectivamente, se transfirió a dichos gobiernos regionales la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal, siendo en este caso el Gobierno Regional de Arequipa quien le correspondería evaluar la adjudicación en venta directa de "el predio" materia de solicitud por ser de su competencia.

4.5 Que, de la documentación presentada por la Asociación Casa Huerto El Oasis de Yura, técnicamente ha quedado demostrado que "el predio", se encuentra en el departamento de Arequipa y, además que, de los antecedentes que obran en esta superintendencia el mismo no constituye un predio de alcance nacional ni proyecto de interés nacional, razón por la cual esta SBN carece de competencias para tramitar acto alguno de disposición, debiendo entenderse que "el predio" forma parte de la transferencia de funciones efectivizadas en favor del Gobierno Regional de Arequipa.

(...)"



11. Que, en tal sentido, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando precedente se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra en el departamento de Arequipa; **ii)** no cuenta con inscripción registral, **iii)** no constituye un predio de alcance nacional ni proyecto de interés nacional; y, **iv)** 1 44079.64 m² que constituye el 34.10% fue entregado provisionalmente a Yura S.A, en el marco del artículo 6 del Decreto Supremo N° 054-2013-PCM, derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Reglamento aprobado por el artículo 1° del Decreto Supremo N° 002-2016-VIVIENDA¹.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, esta Superintendencia carece de competencias para tramitar acto alguno de disposición; debiendo entenderse que "el predio" forma parte de la transferencia de funciones efectivizadas en favor del **Gobierno Regional de Arequipa**; en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada y disponer su archivo correspondiente, una vez consentida la presente resolución. Y de conformidad con lo establecido en el numeral 1) del artículo 130° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se remite la solicitud y sus anexos al mencionado Gobierno Regional de Arequipa, a fin de que se atienda según sus competencias; debiendo dejarse copias fedateadas de las piezas que obran en autos.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 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, y el Informe Técnico - Legal N° 191-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 192-2016/SBN-DGPE-SDDI, ambos, del 15 de marzo de 2016.



SE RESUELVE:

¹ÚNICA.- De la precisión de derogaciones de normas reglamentarias

Precisase que a partir de la vigencia de la Ley N° 30327, el artículo 6 del Decreto Supremo N° 054-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 060-2013-PCM, han sido derogados.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 171-2016/SBN-DGPE-SDDI



Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTO EL OASIS DE YURA**, representado por su presidente, Confi Juan Vilca Rosales, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- Remitir al Gobierno Regional de Arequipa la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CASA HUERTO EL OASIS DE YURA**, representado por su presidente, Confi Juan Vilca Rosales, conforme a lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.



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

Regístrese, y comuníquese.
5.2.1.8



ABOG. Carlos Reátegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES