

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 901-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 945-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE EMPRENDEDORES INDUSTRIALES DE AREQUIPA**, representado por su presidente, Nino Jesús Peña Suarez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 473 832,88 m², ubicado en el sector Yuramayo, distrito de Vitor, 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 30 de noviembre del 2016 (S.I. N° 33286-2016) la Asociación de Emprendedores Industriales de Arequipa (en adelante “la Asociación”) representado por su presidente Nino Jesús Peña Suarez, peticona la venta directa de “el predio”, invocando la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, presenta – entre otros - los documentos siguientes: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Nino Jesús Peña Suarez (foja 5); **2)** copia simple de la copia literal de la partida registral N° 11234576 expedida por el Registro de Personas Jurídicas de Arequipa Oficina Registral de Arequipa – Zona Registral N° XII Sede Arequipa (foja 6); **3)** copia simple del certificado de vigencia expedido por el Registro de Personas Jurídica – Asociaciones el 8 de junio del 2016 (fojas 7); **4)** declaración jurada certificada del 4 de agosto del 2016 (fojas 9); **5)** copia de la Resolución de Alcaldía N° 205-2015-MDV del 15 de diciembre de 2015 (fojas 10); **6)** copia simple de su acta de asamblea (fojas 17); **7)** copia simple de su registro (fojas 20); **8)** copia simple de su



declaración jurada de gastos (foja 29); **9**) plano perimétrico y ubicación correspondiente a “el predio” (foja 31); **10**) memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de noviembre del 2016 (fojas 32); **11**) copia simple del certificado de habilidad (foja 33); **12**) copia simple de credencial de verificador (fojas 34); **13**) copia legalizada de la constancia de posesión N° 006-2016-MDV emitido por la Municipalidad de Distrital de Vitor del 26 de mayo del 2016; **14**) copia simple del certificado de inspección N° 01-2015-MDV MDV emitido por la Municipalidad de Distrital de Vitor del 28 de diciembre del 2015 (fojas 27); **15**) copias simples de la actualización de declaración jurada de autoavalúo emitido por la Municipalidad Distrital de Vitor el 7 de julio del 2016 y 15 de diciembre del 2016 (fojas 38 y 41); **16**) copias simples del recibí emitido por la Municipalidad distrital de Vitor el 7 de julio del 2016 y 15 de diciembre del 2015 (fojas 40 y 43); **17**) copias simples de las actas de posesión y colindancia (fojas 44); **18**) copia legalizada de la autorización a favor de “la Asociación” para la construcción de un ambiente para reuniones dominicales (fojas 47); **19**) copia simple de taller participativo del 2017 (fojas 48); **20**) copias simples de las diligencias judiciales de vista de ojos del 26 de agosto y 22 de septiembre del 2015 (fojas 53); **21**) copia simple del Oficio N° 00315-2016-A.E.I.A. del 14 de noviembre del 2016 (fojas 60); **22**) copia simple del Oficio N° 0072-2016-A.E.I.A. del 2 de agosto del 2016 (fojas 62); **23**) copia simple del Oficio N° 0015-2015-AEIAQP del 18 de septiembre del 2015 (fojas 64); **24**) copia simple del recibo de caja emitido por el Gobierno Regional de Arequipa del 18 de septiembre del 2015 (fojas 65); **25**) copia simple de proyecto para la autorización de terrenos eriazos de libre disponibilidad – Casa Huerta (fojas 66); **26**) copia simple de la Resolución Directoral N° 497-2016-ANA/AAA IC-O emitida por la Autoridad Nacional de Agua el 23 de abril del 2016 (fojas 111); **27**) copia simple del Oficio N° 0020-2016-A.E.I.A. del 24 de febrero del 2016 (fojas 112); **28**) copia simple del recibo de ingreso N° 0000669 emitido por el Ministerio de Agricultura y Riego el 4 de marzo del 2016 (fojas 114); **29**) copia simple de proyecto para la autorización de disponibilidad superficial en el Rio Vitor (fojas 115); **30**) copia simple del formulario de expedición del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos - CIRA (fojas 127); **31**) copia simple de la boleta de venta N° 002595 emitida por el Ministerio de Cultura el 5 de julio del 2016 (fojas 128); **32**) copia simple del Oficio N° 116-2016-DDC-ARE/MC emitido por el Ministerio de Cultura el 25 de julio del 2016 (fojas 129); **33**) copia simple del informe N° 692-2016-DMA-DDC-ARE/MC emitido por el Ministerio de Cultura el 25 de julio del 2016 (fojas 130); **34**) copia simple de la Carta Poder (fojas 147); y, **35**) información en digital (fojas 148).

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.



RESOLUCIÓN N° 901-2016/SBN-DGPE-SDDI

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 sexto y sétimo 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".

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° 1959-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2016 (fojas 149), según el cual, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

(...)

- 4.1 "El predio" No cuenta con inscripción registral a favor del Estado. Por lo cual según el artículo 48° del reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de bienes Estatales no se puede realizar ningún acto de disposición sobre dicho predio.
- 4.2 No es competencia de la SBN evaluar la primera inscripción de Dominio, ya que existe transferencia de funciones, al Gobierno Regional de Arequipa, en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad Estatal.
- 4.3 Por otro lado los predios del Estado, identificados como de alcance nacional, y los comprendidos en proyectos de interés nacional, permanecerán bajo competencia de la SBN y/o de la entidad pública titular del bien o responsable del proyecto, sin embargo de la información técnica utilizada para el diagnóstico y de la documentación presentada con la



solicitud, NO se evidencia que el predio constituya un bien de alcance nacional, o se encuentre comprendido en algún proyecto de interés nacional aprobado por el sector o la entidad competente, en dicho ámbito.

(...)"

11. Que, de la documentación presentada por "la Asociación" técnicamente ha quedado demostrado que "el predio" se encuentra en el departamento de Arequipa y no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, asimismo, 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 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** de conformidad a la norma glosada en el quinto considerando de la presente resolución; en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada y disponer su archivo correspondiente.

12. Que, en ese sentido, es de competencia del Gobierno Regional de Arequipa la evaluación de vuestro pedido de venta directa respecto de "el predio". Por ello, 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, a fin de que se atienda según sus competencias; debiendo dejarse copias fedateadas de las piezas más relevantes 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; la Directiva N° 006-2014/SBN y el Informe Técnico Legal N° 1091-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de diciembre del 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE EMPRENDEDORES INDUSTRIALES DE AREQUIPA**, representado por su presidente, Nino Jesús Peña Suarez, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Remitir al Gobierno Regional de Arequipa la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE EMPRENDEDORES INDUSTRIALES DE AREQUIPA**, representado por su presidente, Nino Jesús Peña Suarez, conforme a lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.15.2.1.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES