

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0415-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 322-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN VILLA HIDROPÓNICA**, representada por Rosa Cecilia Soto Cuevas, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 383 843,55 m<sup>2</sup> (área gráfica), ubicada en el distrito de La Joya, provincia y departamento 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 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 (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 la SBN.

3. Que, mediante escritos presentados el 03 de marzo del 2021(S.I. N° 05318-2021 y N° 05323-2021) la **ASOCIACIÓN VILLA HIDROPÓNICA**, representada por Rosa Cecilia Soto Cuevas (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” para la ejecución de un proyecto de interés nacional; no obstante, precisa que sustenta su requerimiento en la causal c) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud (fojas 1 a 8). Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico y ubicación N° 020-FERCOMPE-2012-AQP (foja 9); **b)** Plano de trazado y lotización (foja 10); **c)** Carta N° 397-2017-SGDUyR-MDLJ de fecha 27 de diciembre del 2017, emitida por la singado por la Municipalidad Distrital de La Joya (foja 11); **d)** memoria descriptiva signada por arquitecto Roberto Rodríguez Velásquez (fojas 12 a 13); **e)** acta de constancia de posesión singada por juez de paz del distrito de La Joya, certificada notarialmente con fecha 08 de febrero del 2021 (fojas 14 a 15); **f)** constancia de posesión singada por juez de paz de San Camilo, certificada notarialmente con fecha 08 de febrero del 2021(fojas 16 a 17); **g)** constancia de posesión singada por juez de paz del distrito de La Joya, certificada notarialmente con fecha 08 de febrero del 2021 (foja 18 a 19); **h)** acta de verificación singada por juez de paz del distrito de San Camilo, certificada notarialmente con fecha 08 de febrero del 2021 (fojas 20 a 21); **i)** copia de constancia de posesión suscrita

por juez de paz de San Camilo (fojas 22 a 25); **j**) copia de escritura imperfecta N° 0012-2012 emitida por juez de paz de San Camilo (fojas 26 a 28); **k**) copia de constancia emitida por la Gerencia de Administración Tributaria de la Municipalidad Distrital de La Joya (foja 29); **l**) copia de la Resolución de Subgerencia de Integración Social N° 036-2018-MDLJ/SGIS signada por la Subgerencia de Integración Social de la Municipalidad Distrital de La Joya (fojas 30 a 31); **m**) copia del Oficio N° 000415-2019/DDC ARE/MC emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Arequipa (fojas 32 a 33); **n**) copia de la Resolución de la Sala Colegiada Junta de Apelaciones de Reclamos de Usuarios Organismo Supervisión de la Inversión en Energía y Minería OSINERGMIN N° 3654-2019-OS/JARU-SC (fojas 34 a 51); **o**) treinta (30) tomas fotográficas (fojas 42 a 51); **p**) copia de la anotación de inscripción de la partida registral N° 11197288 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa (fojas 52 a 53); y, **q**) copia del Documento Nacional de Identidad de Rosa Cecilia Soto Cuevas (foja 54).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que “la Asociación” amparó su requerimiento, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento.

5. 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.

6. 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”.

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 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.

9. 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 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.

10. 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, evaluó la documentación técnica presentada

<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.

por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00611-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo del 2021 (fojas 55 a 59), el que concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) 991 038,58 m<sup>2</sup> (41,57% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 04001284 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (sin registro CUS). Al respecto, no se descarta superposición con la independización en la partida registral N° 11263623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa a favor de la Municipalidad Provincial de Arequipa; toda vez que no se cuenta con información gráfica.
- ii) 551 732,33 m<sup>2</sup> (23,14% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de Agro Industrial Camargo S.A.C. en la partida registral N° 11341097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.
- iii) 22 148,72 m<sup>2</sup> (0,93% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de Agro Industrial Camargo S.A.C. en la partida registral N° 11341098 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.
- iv) 762 062,99 m<sup>2</sup> (31,97% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de Agro Industrial Camargo S.A.C. en la partida registral N° 04008076 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.
- v) 7 257,65 m<sup>2</sup> (0,31% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 83861 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa. Al respecto de la revisión del Sistema de Consulta Registral dicha Ficha N°83861 no se encuentra procesada; por lo que no se puede acceder a su visualización.
- vi) 49 603,28 m<sup>2</sup> (2,08% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito sin antecedentes registrales.
- vii) Según las imágenes satelitales del Google Earth, en la imagen de fecha 16 de agosto del 2009 se advierte que “el predio” se encuentra sin delimitación, en la condición de desocupado. Es a partir de la imagen del 30 de marzo del 2013 que se advierte una ocupación inicial dispersa (1% de “el predio”) y trazos de trochas. Posteriormente, en la imagen del 18 de noviembre del 2014 se advierte un incremento en la ocupación por módulos precarios (5% de “el predio”), así como trazos de manzaneo, y de manera progresiva se observa incremento de ocupación (10% de “el predio”), según lo advertido en la imagen del 24 de junio del 2017. Finalmente, en la imagen más reciente del 12 de febrero del 2021, se advierte un incremento en la ocupación por edificaciones agrupadas en manzanas que representa aproximadamente un 25% de “el predio”.

**11.** Que, en cuanto al área de 551 732,33 m<sup>2</sup> (23,14% de “el predio”), el área de 22 148,72 m<sup>2</sup> (0,93% de “el predio”) y el área de 762 062,99 m<sup>2</sup> (31,97% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor terceros; razón por la cual no se puede realizar ningún acto de disposición, de acuerdo a la normativa expuesta en el quinto considerando de la presente resolución.

**12.** Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, se ha determinado que si bien el área de 991 038,58 m<sup>2</sup> (41,57%) “el predio” es de propiedad del Estado este no es de carácter y alcance nacional y siendo que al estar ubicado en el departamento de Arequipa, de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 y la Ley N° 27783, se encuentra bajo la competencia del Gobierno Regional del Arequipa, al contar dicho gobierno regional con las potestades específicas para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado que se encuentren dentro del ámbito de su jurisdicción; por lo que, corresponde a “la Asociación” presentar su requerimiento al referido Gobierno Regional. Asimismo, en cuanto al 0,31% de “el predio” que se encuentran inmerso en un ámbito de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 83861, siendo que no ha sido posible acceder a dicha ficha en la consulta de SUNARP, corresponde al Gobierno Regional de Arequipa en atención a la referida normativa, determinar si es factible evaluar algún acto de disposición.

**13.** Que, en cuanto al área sin inscripción registral detallada en el ítem vi) del décimo considerando de la presente resolución, corresponde indicar que conforme al artículo 101° de “el Reglamento”, concordado con el literal b) del artículo 62 de la Ley N° 27867 y la normativa descrita en párrafo anterior; corresponde al Gobierno Regional de Arequipa, evaluar la procedencia de la primera inscripción de dominio.

**14.** Que, por lo antes expuesto deviene en improcedente la solicitud de venta directa promovida por “la Asociación”, debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**15.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta.

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° 0419-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0463-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN VILLA HIDROPÓNICA**, representada por Rosa Cecilia Soto Cuevas, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**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**