

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1271-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de diciembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1214-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIO RODRÍGUEZ YABAR**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 966,26 m<sup>2</sup>, ubicado en Sector Urb. Dean Valdivia, en el distrito de Cayma, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 escrito presentado el 20 de octubre del 2022 (S.I. N° 27908-2022), **MARIO RODRIGUEZ YABAR**, (adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio", invocando la causal 4 del artículo 222° de "el Reglamento" en la que sustenta su requerimiento; (fojas 1al 6). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** declaración jurada de autenticidad de documentos adjuntos suscrita por el administrado (fojas 7 al 8); **ii)** certificado negativo de propiedad emitido por la Municipalidad Distrital de la Villa de Cayma (fojas 9 al 10), **iii)** fotografías del terreno materia en consulta (fojas 11 al 16), **iv)** certificado de búsqueda catastral N° 119801-06 emitida por la oficina registral de Arequipa (fojas 17), **v)** vale por tancadas de agua (fojas 18), **vi)** certificado de zonificación y vías N° 11-2007-mpa/gdu/sgahc emitida por el subgerente de asentamiento humano de la municipalidad provincial de Arequipa (fojas 19 al 20), **vii)** copias de recibos de pago de impuesto predial 2008 – 2009 (HR, PR,) (fojas 21 al 29), **viii)** fotografías del terreno en consulta 2010 (fojas 30 al 35), **ix)** copia de constancia de posesión N° 954-2010-GDU emitida por la Municipalidad Distrital de la Villa de Cayma de fecha 20 de octubre 2010 ( fojas 36), **x)** fotografías del terreno en consulta 2012 ( fojas 37 al 41), **xi)** copias de recibos de pago de impuesto predial 2013 – 2014 (HR, PU) (fojas 42 al 51), **xii)** copia de constancia de posesion N° 196-2015-MDC-GDU emitida por la Municipalidad Distrital de la Villa de Cayma de fecha 20 de octubre 2010 ( fojas 52 al 54), **xiii)** certificado de búsqueda catastral emitida por la oficina registral de Arequipa (fojas 55 al 56),

**xiv)** fotografías del terreno en consulta 2016 ( fojas 57 al 62), **xv)** solicitud de adjudicación y/o titulación de terreno por posesión presentado a ENACE (fojas 63 al 66), **xvi)** copias de recibos de pago de impuesto predial 2016 – 2017 (HR, PU) (fojas 67 al 69), **xvii)** contrato de prestación de servicios de saneamiento ,contrato N° C0308190- SEDAPAR (fojas 70 al 78), **xviii)** certificado de zonificación y vías N° 179-2019-MPA-IMPLA emitida por la Municipalidad Provincial de Arequipa (fojas 79 al 81), **xix)** certificado de búsqueda catastral emitida por la oficina registral de Arequipa ( fojas 82 al 87), **xx)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Alvaro Cuba Arredondo (fojas 88 al 91), **xxi)** recibo de luz emitido por SEAL 2012 (fojas 92); y, **xxii)** copia informativa de la partida N° P06104852 emitido por la oficina registral de Arequipa ( fojas 93 al 112).

**4.** Que, mediante escrito presentado el 26 de octubre de 2022 (S.I N° 28817-2022) (fojas 113 al 117) “el Administrado”, adjunta documentación a fin de requerir la compraventa directa de “el predio”, presentando la siguiente documentación: **1)** copia del DNI de Mario Rodríguez Yabar (fojas 118), **2)** copia de modificación de plano sin firmas del profesional técnico, (fojas 119 al 120); **3)** copia de solicitud de certificado negativo de propiedad presentado ante la Municipalidad Distrital de la Villa de Cayma (fojas 121 al 122); **4)** fotografías del predio materia en consulta del año 1999 (fojas 123); **5)** nota de ventas emitida por la empresa transporte “Carlöncho” (fojas 124), **6)** fotografías del predio materia en consulta del año 2001-2004 (fojas 125 al 128), **7)** copia de certificado de zonificación y vías N° 11-2007-MPA/GDU/SGAHC emitida por la Municipalidad de Arequipa (fojas 129), **8)** plano perimétrico y ubicación suscrito por el ingeniero agrónomo Carlos Solís García (fojas 130), **9)** recibo de impuesto predial 2001 (HR) (fojas 131); **10)** búsqueda catastral N° 119801-06 emitido por la oficina registral de Arequipa (fojas 132), **11)** copia de credencial de miembro suplente del comité de vigilancia otorgado por la alcaldesa y cuerpo de regidores de la municipalidad distrital de Cayma (fojas 133), **12)** fotografías del predio materia en consulta del año 2010 (fojas 134), **13)** recibo de tanqueada de agua (fojas 135), **14)** copia de reconocimiento emitido por la Municipalidad Distrital de la Villa Hermosa de Cayma (fojas 136), **15)** recibo de tanqueada de agua (fojas 137), **16)** declaración jurada de autoevaluó 2009 emitida por la Municipalidad Distrital de Cayma (fojas 138), **17)** recibos (fojas 139 al 140), **18)** fotografías del predio materia en consulta del año 2010 (fojas 141), **19)** recibos de impuesto predial 2001 -2006 (PU) (fojas 142 al 143), **20)** búsqueda catastral N°86587-2008 emitido por la oficina registral de Arequipa (fojas 144 al 146), **21)** copia de resolución judicial N° 05-2011-sentencia 181 emitida por el primer juzgado de paz letrado de Yanahuara (fojas 147 al 155), **22)** declaración jurada de autoevaluó 2007-2008-209-2010 emitida por la municipalidad distrital de Cayma (fojas 156 al 162), **23)** constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de la Villa de Cayma (fojas 163), **24)** fotografías del predio materia en consulta del año 2012 (fojas 164 al 170), **25)** declaración jurada de autoevaluó 2013-2014 emitida por la municipalidad distrital de Cayma (fojas 171 al 173), **26)** solicitud de adjudicación y/o titulación dirigida al gerente general de la empresa nacional edificaciones en liquidación - ENACE (fojas 174 al 175), **27)** fotografías del predio materia en consulta del año 2016 (fojas 176), **28)** declaración jurada de productores dirigida a SENASA (fojas 177), **29)** declaración jurada de autoevaluó 2016-2017 emitida por la municipalidad distrital de Cayma (fojas 178 al 181), **30)** recibo emitido por SEDAPAR (fojas 182), **31)** contrato de prestación de servicios de saneamiento N° C0308190 suscrito por SEDAPAR y Rodríguez Yabar Mario (fojas 183), **32)** fotografías del predio materia en consulta del año 2018 (fojas 183 al 187), **33)** copia de recibo de luz SEAL ( fojas 188 al 190), **34)** declaración jurada de autoevaluó 2018 emitida por la Municipalidad Distrital de Cayma (fojas 191), **35)** fotografías del predio materia en consulta (fojas 192), **36)** certificado de zonificación y vías N° 179-2019-MPA-IMPLA emitido por la Municipalidad provincial de Arequipa ( fojas 193 al 196), **37)** declaración jurada de autoevaluó 2014 emitida por la municipalidad distrital de Cayma (fojas 197 al 199), **38)** constancia de posesión N° 196-2015-MDV-GDU emitida por la Municipalidad distrital la Villa de Cayma (fojas 200 al 202), **39)** certificado de búsqueda catastral emitido por la oficina registral de Arequipa (fojas 202 al 203), **40)** fotografías del predio materia en consulta 2016 (fojas 204 al 208), **41)** certificado negativo de propiedad emitido por la oficina registral de Arequipa (fojas 209), **42)** certificado de búsqueda catastral emitido por la oficina registral de Arequipa (fojas 210 al 212), **43)** declaración jurada de autoevaluó 2019 emitida por la municipalidad distrital de Cayma (fojas 213 al 214), **44)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Álvaro Cuba Arredondo (fojas 215 al 217); y, **45)** copia informativa de la partida N° P06104852 emitida por la oficina registral de Arequipa ( fojas 218 al 226).

**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”).

Para verificar la autenticidad e integridad de los documentos digitales suscritos 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: <https://www.sbn.gob.pe>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 212Y947904

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 la solicitud, 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, 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.

9. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

10. 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.

11. Que, debemos indicar que en el departamento de Arequipa se ha suscrito el Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, por lo que la Región Arequipa es competente 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”<sup>1</sup>, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”<sup>2</sup>. 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 56.1° numeral 2 de “el Reglamento”.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01566-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2022 (fojas 113 al 119); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De acuerdo a la última información presentada por “el Administrado”, se advierte que “el predio” recae sobre un área de la partida registral N° P06138926 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa (380,76 m<sup>2</sup>) más un área adyacente de 810,64 m<sup>2</sup>, haciendo un área total a evaluar de 1 191,40 m<sup>2</sup>, que difiere de lo solicitado (966,26 m<sup>2</sup>) en 225,14 m<sup>2</sup>.
- ii. Efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado – SBN, se verifica que “el predio” se superpone parcialmente en un área de 380,76 m<sup>2</sup> (31.96%) inscrita a favor del Banco de la Vivienda del Perú Cuenta FONAVI S/D, en la partida registral N° P06138926 del Registro de

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</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 aplicados al registro, inscripción y actualización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales / del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

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: <https://www.sbn.gob.pe>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:

- Predios de la Oficina Registral de Arequipa, asignado con CUS N° 62494.
- iii. El área restante de 810,64 m<sup>2</sup> (68.04%) se encuentra inscrita a favor del Banco de Materiales S.A.C. en la partida registral N° P06104852 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, sin registro SINABIP.

13. Que, de acuerdo a lo indicado en los ítems del considerando anterior, se ha determinado que las áreas de 380.76 m<sup>2</sup> (31.96 % de “el predio”) y 810.64 m<sup>2</sup> (68.04 % de “el predio”); son de titularidad del Banco de la Vivienda del Perú Cuenta FONAVI S/D y Banco de Materiales S.A.C., respectivamente, asimismo, se ha determinado que “el predio” no constituye un bien de alcance nacional ni se encuentra comprendido en algún proyecto de interés nacional aprobado por el sector o entidad competente; por tanto, concordado con el octavo considerando de la presente resolución, no es competencia de esta Superintendencia evaluar o aprobar acto de disposición alguno, razón por la cual, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado” y disponerse el archivo definitivo de éste una vez consentida la presente resolución.

14. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el Administrado”.

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° 01282-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1422-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MARIO RODRIGUEZ YABAR**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**TERCERO.-** 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 19.1.1.8

**PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**