

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0608-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 484-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AGRO INDUSTRIAL, VIVIENDA Y OTROS – AREQUIPA - TUPAY**, representada por su presidente Lucio Jaime Flores Espinal, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 2 229,38 ha, ubicado entre los distritos de Cerro Colorado, Uchumayo y Yura, 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 12 de abril del 2023 (S.I. N° 08831-2023), la **ASOCIACIÓN AGRO INDUSTRIAL, VIVIENDA Y OTROS – AREQUIPA - TUPAY**, representada por su presidente Lucio Jaime Flores Espinal (en adelante “la administrada”) peticiona la adjudicación de “el predio”, para desarrollar un proyecto urbano (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** acta de constitución de “la administrada” y aprobación de estatutos y nombramiento de consejo directivo (fojas 5); **b)** certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Arequipa el 9 de junio del 2022 (fojas 24); **c)** Resolución N° 0177-2023-AG emitida por el Ministerio de Agricultura el 24 de mayo del 2013 (fojas 28); **d)** Resolución N° 0297-2013-MINAGRI emitido por el Ministerio de Agricultura y Riego el 21 de agosto del 2013 (fojas 4); **e)** Resolución Ministerial N° 0495-2013-MINAGRI emitido por el Ministerio de Agricultura y Riego el 13 de diciembre del 2013 (fojas 41); **f)** memoria descriptiva (fojas 80); **g)** plano perimétrico y ubicación (fojas 82); **h)** perfil de habilitación urbana (fojas 12); **i)** memoria descriptiva (fojas 197); **j)**

planos de distribución (fojas 210); y, **k**) plan de habilitación urbana (fojas 215).

4. Que, mediante escrito presentado el 23 de junio del 2023 (S.I N° 16284-2023), “la administrada” solicita la adjudicación de “el predio” para desarrollar un proyecto de habilitación urbana (fojas 288). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a**) plan específico habilitación urbana multipropósito Arequipa Tupay, distritos de Yura, Cerro Colorado y Uchumayo – Arequipa (fojas 290); **b**) plano (fojas 296); **c**) Resolución N° 10 emitida por la Corte Superior de Justicia de Arequipa el 26 de abril del 2023 (fojas 301), y, **d**) Resolución de Secretaria General N° 071-2023-MPA/SG emitida por el Gobierno Regional de Arequipa el 2 de junio del 2023 (fojas 304).

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra actualmente regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública, 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”).

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, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00767-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2023 (fojas 307), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) “La administrada” no presentó la documentación técnica del área materia de la adjudicación de 2 229.38 ha, sin embargo, revisada la documentación adjunta en la SI N° 08831-2023 se advierte que la Resolución N° 495-2013-MINAGRI de fecha 13.12.2013 describe:

...“que el predio inscrito en la Ficha N° 168653, trasladada a la Partida N° 04006673 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, estaba conformado, como aparece del asiento 1.B), por la secciones A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M y N; sin embargo, de lo publicado en el asiento 2.B) de la partida, se aprecia que dicho predio, con la desmembración de un área de 2

781.33 ha que comprende a las secciones de la A a la G, independizado en la Ficha N° 171167, ha quedado reducido a un área de 2 570.67 ha, conformado por las secciones H,I,J,K,L,M y N, apareciendo en el asiento 4.b) que con la independización del área de 341.29 Ha que forma parte de las secciones J y K en la Ficha N° 917684, el predio matriz ha quedado reducida a una rea 2 229.38 ha”, verificando que corresponde al área solicitada.

Al respecto, se revisó la base SUNARP, donde se identificó los polígonos de los sectores H, I, J, K, L, M y N, relacionados al Título 200719 de fecha 24/02/1998, inscrito en el asiento B002 de la Ficha N° 168653 - partida registral N° 04006673, asimismo se identificó el área independizada en la Ficha N° 917684 de un área grafica de 341.29 ha, inscrito en el asiento B004 de la referida partida.

Por lo tanto, de los párrafos precedentes se pudo determinar de manera referencial el ámbito solicitado con un área gráfica total de 22 811 617.90 m² (2 281.1618 ha), conformado por los denominados, en adelante, sectores H, I, L, M, N y los sub sectores J1 y K1 (remanentes de los sectores J y K, productos de la independización de la Ficha 917684).

ii) Los sectores H, I, L, M, N recaen en ámbito inscrito de la partida registral N° 04006673 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona registral N° XII – Sede Arequipa, que tiene como titular a Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa (AMPACA).

iii) Los sub sectores J1 y K1, se superponen como se detalla a continuación:

Sub sector J1					
Ítem	Sector	Partida	Titular	Área (ha)	%
1	J	11373612	Propiedad de Terceros	5.0005	1.14
2		11392825		4.9980	1.14
3		11413735		5.0013	1.14
4		11266393		5.0005	1.14
5		11266386		2.4702	0.56
6		11266395		5.0005	1.14
7		11235127		2.5003	0.56
8		11245438		5.1321	1.16
9		11237276		3.6704	0.83
10		11424495		5.0009	1.14
11		11236402		5.0005	1.14
12		11236979		5.0005	1.14
13		04006673	AMPACA	386.0765	87.77
TOTAL				439.8522	100

Sub sector K1					
Ítem	Sector	Partida	Titular	Área (ha)	%
1	K	11237276	Propiedad de Terceros	0.5739	0.08
2		11256866		4.6916	0.70
3		11350206		4.9980	0.75
4		11353169		4.9980	0.75
5		11387793		4.9980	0.75

6	11233149		2.4990	0.37
7	11233150		2.4990	0.37
8	11234147		4.9980	0.75
9	11233154		4.9980	0.75
10	11234146		4.9980	0.75
11	11234148		4.9970	0.75
12	11234150		4.9988	0.75
13	11233152		4.9980	0.75
14	11233153		4.9980	0.75
15	11266394		4.9980	0.75
16	11266396		4.9980	0.75
17	11266387		5.0201	0.75
18	11266389		4.8178	0.71
19	11266392		4.9980	0.75
20	11516527		4.9980	0.75
21	11236401		4.9980	0.75
22	11202857		4.9980	0.75
23	11202858		4.9980	0.75
24	11386537		4.9980	0.75
25	11386539		4.9980	0.75
26	04006673	AMPACA	553.2615	82.77
TOTAL			668.3247	100.00

iv) Mediante la Resolución N° 0177-2013-AG de fecha 24.05.2013 modificada por la Resolución N° 495-2013-MINAGRI de fecha 13.12.2013, se dispuso la reversión del Estado de 2 229.38 ha de los terrenos inscritos en las secciones H, I, J, K, L, M y N, de la Ficha N° 168653, trasladada a la partida registral N° 04006673, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, declarando la caducidad de la adjudicación efectuada por el Estado a favor de la Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa (AMPACA) con fines de irrigación, actos que no se encuentran inscritos. Asimismo, en el artículo 2 de la Resolución N° 495-2013-MINAGRI, se precisa la caducidad y subsecuente reversión al dominio del Estado las áreas independizadas de la partida registral N° 04006673 (asientos B0007, B0008, B0009, B00010, B00011, B00012, B00013, B00014, B00016 y B00017).

v) Se advierte del Asiento D00008 de la partida registral N° 04006673, que obra anotada la Medida Cautelar de No Innovar a favor de la Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa – AMPACA en contra del Ministerio de Agricultura y Gobierno Regional de Arequipa, donde se ordena la suspensión de los efectos y ejecución de la Resolución Ministerial N° 177-2013-AG en tanto se resuelva en definitiva el proceso principal. Asimismo, en el asiento D00005, se anota la Medida Cautelar de No Innovar mediante el cual se dispone que se conserve la situación de hecho y derecho respecto a la Asociación Mutualista de Pequeños Agricultores de Cayma y Anexos de Arequipa – AMPACA.

vi) Los sectores H, I, L, M, N y Sub sectores J1 y K1 se encuentra en un entorno eriazo, se advierte la existencia de quebradas seca, caminos carrozables y varias zonas de ocupaciones dispersas.

11. Que, mediante escrito presentado el 5 de julio del 2023 (S.I N° 17243-2023) (fojas 315) “la administrada” manifiesta que la declaración de interés nacional del proyecto privado de desarrollo de una mega ciudad sostenible e inteligente se encuentra en trámite ante el Ministerio de Vivienda y Construcción. Para tal efecto, adjunta, entre otros, el cargo de la solicitud presentado ante el

Ministerio de Vivienda y Construcción el 22 de junio del 2023 (fojas 327).

12. Que, conforme se desprende del décimo considerando de la presente resolución “el predio” se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida Nros 04006673 (partida matriz) y en sus independizaciones partidas registrales Nros. 11373612, 11392825, 11413735, 11266393, 11266386, 11266395, 11235127, 11245438, 11237276, 11424495, 11236402, 11236979, 11237276, 11256866, 11350206, 11353169, 11387793, 11233149, 11233150, 11234147, 11233154, 11234146, 11234148, 11234150, 11233152, 11233153, 11266394, 11266396, 11266387, 11266389, 11266392, 11516527, 11236401, 11202857, 11202858, 11386537 y 11386539.

13. Que, en tal contexto es pertinente mencionar que de la revisión de la partida matriz 04006673 se advierte la inscripción de las siguientes anotaciones de medida cautelar: **a)** Asiento N° D00005: con la cual se dispone que se conserve la situación de hecho y derecho respecto a la Asociación de Mutualistas de Pequeños Agricultores de Cayma AMPACA y que se abstenga de efectuar, entre otros, actos de disposición, adjudicación y transferencia; **b)** Asiento N° D00008 (Expediente N° 3083-2011-15-0401-JR-CI-01): con la cual se ordena la suspensión de los efectos y ejecución de la Resolución N° 177-2013-AG, en consecuencia, el Ministerio de Agricultura y el Gobierno Regional de Arequipa, se abstenga de realizar actos de ejecución de la indicada resolución en tanto se resuelva en definitiva el proceso principal; y, **c)** Asiento N° D00009: con la cual se concede la medida cautelar a favor de Asociación de Mutualistas de Pequeños Agricultores de Cayma AMPACA, a fin de que se mantenga o conserve la situación de hecho y derecho respecto de los derechos de propiedad del Lote N° 1183, situación en el lateral 10, sector K.

14. Que, al respecto en el asiento D00008 se advierte que el 1er Juzgado Civil de Arequipa, concedió medida cautelar de no innovar a favor de la Asociación de Mutualistas de Pequeños Agricultores de Cayma AMPACA, en el proceso seguido con el Ministerio de Agricultura y el Gobierno Regional de Arequipa sobre Acción Contenciosa Administrativa; por tanto, el referido juzgado ordenó la suspensión de los efectos y ejecución de la Resolución N° 177-2013-AG y que se abstengan de realizar actos de ejecución de la indicada resolución hasta que se resuelva en definitiva el proceso principal.

15. Que, conforme consta en el asiento C1 de la cita partida matriz, mediante Ley N° 12398, la Asociación de Mutualistas de Pequeños Agricultores de Cayma AMPACA, adquiere “el predio” con fines de irrigación; y que, posteriormente en el asiento N° D00004 consta anotada la carga para la ejecución de las obras de irrigación dentro del nuevo plazo de 8 años, incurriendo en caso contrario en la caducidad que establecen las disposiciones del Capítulo VIII, artículo 49° del Decreto Supremo N° 16 del 4 de junio de 1985.

16. Que, posteriormente, a través de la Resolución Ministerial N° 0177-2013-AG del 24 de mayo del 2013, materia de cuestionamiento ante el órgano jurisdiccional de acuerdo a lo anotado en el referido asiento D00008, el entonces Ministerio de Agricultura resuelve declarar la caducidad de la adjudicación efectuada por el Estado Peruano a favor de la Asociación de Mutualistas de Pequeños Agricultores de Cayma AMPACA, con fines de irrigación y la consiguiente reversión al dominio del Estado de un área de 2 228.ha.

17. Que, por lo antes expuesto se advierte que si bien es cierto “el predio” se encuentra registralmente inscrito a favor de terceros; no es menos cierto que el Ministerio de Agricultura emitió la Resolución N° 177-2013-AG con la cual se dispuso la caducidad de la adjudicación y por consiguiente la reversión al dominio del Estado, acto que no se encuentra inscrito, siendo que a la fecha en la partida matriz se advierte vigente una medida cautelar de no innovar referida a los efectos de la mencionada resolución, la que se encuentra ligada a la titularidad de “el predio”, requisito indispensable para determinar la facultad para disponer de este.

18. Que, a mayor abundamiento de la revisión del Sistema de Consulta de Expedientes Judicial – CEJ, se observa que respecto al Expediente N° 3083-2011-15-0401-JR-CI-01, se ha emitido la Resolución N° 12 del 28 de junio del 2023, con la cual el Primer Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, declaró improcedente la oposición a la medida cautelar presentada por el Gobierno Regional de Arequipa, representado por la Procuraduría Pública.

19. Que, en tal contexto respecto de los Principios y Derechos de la Función Jurisdiccional nuestra Constitución Política en el numeral 2) del artículo 139 prescribe que: “(...) *Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.*”

20. Que, en tal sentido, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

21. Que, respecto a la medida cautelar de no innovar, el artículo 687° del Código Procesal Civil, prescribe que “*Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso.*” Cabe señalar, que “...el perjuicio irreparable se evitará manteniendo el estado de cosas (pendiente Litis NIHIL INNOVATUR) se busca primordialmente que la situación de hecho o de derecho existente al iniciarse no cambie, no se modifique, más bien que se perennice en el tiempo, en tanto se discute sobre el particular en el proceso principal”.¹

22. Que, en tal sentido, la medida cautelar recaída sobre la partida matriz tiene como finalidad que se mantenga la situación del predio en ella inscrito, además, como bien se ha indicado en párrafos anteriores “el predio” en su totalidad se encuentra registralmente inscrito a favor de terceros; razones suficientes para declarar la improcedencia liminar del requerimiento de venta directa debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

23. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

24. Que, por otro lado, de la búsqueda del Sistema Integrado Documentario – SID, se advierte que mediante documento presentado el 09 de junio de 2022 (SI. N° 15297-2022) “la administrada” requirió que se realice la evaluación previa de un área de 28082 505,937 m² ubicada en distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, para una futura venta directa por causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”. En atención a lo solicitado, a manera de orientación toda vez que no requería formalmente la venta directa de dicha área, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2703-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2022, mediante el cual se le informó que el área solicitada se encontraba inscrita a favor de terceros en la partida registral N° 04006673 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, asimismo, que de la revisión de la citada partida se advertían diversas independizaciones, por lo que no se descartaba la existencia de superposición con otras partidas registrales independizadas no identificadas.

25. Que, sin perjuicio de lo anteriormente expuesto “la administrada” deberá considerar que si mantiene el interés en adquirir predios ubicados en la jurisdicción del departamento de Arequipa, salvo que se trate de predios de carácter y alcance nacional, 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”, 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.

26. Que, mediante Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se transfirió a los Gobiernos Regionales de San Martín, Amazonas, Arequipa y Tumbes la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, estableciendo que los citados Gobiernos Regionales son competentes para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62 de la Ley N° 27867.

¹ Hurtado Reyes Martín “Fundamento de Derecho Procesal Civil”. Editorial Moreno S.A. Primera Edición. Junio de 2009. Pág. 279.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 627-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0705-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de julio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN AGRO INDUSTRIAL, VIVIENDA Y OTROS – AREQUIPA - TUPAY**, representada por su presidente Lucio Jaime Flores Espinal, en virtud de 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI