

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0712-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° 690-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA JOYA** representado por su alcalde, Cristian Mario Cuadros Treviño, mediante la cual peticiona la **RESERVA**, de los predios de 104 380,16 m² (en adelante "predio 1") y 36 202,00 m² (en adelante "predio 2"), ubicados en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, en adelante "los predios"; 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que 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 predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante el Oficio N° 0209-2023-AL/MDLI presentado el 16 de junio de 2023 (S.I. N° 15575-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA JOYA** representado por su alcalde, Cristian Mario Cuadros Treviño (en adelante "la Municipalidad") en la cual solicita la reserva de "el predio", con la finalidad de ejecutar un Programa Municipal de Vivienda, manifestando que de acuerdo a "el Reglamento" la reserva pueda efectuarse sobre predios bajo titularidad o administración de las entidades del Gobierno Nacional, Regional o Local y de las empresas estatales de derecho público, siempre que se trate de predios estatales de carácter y alcance nacional (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia de DNI (fojas 2); **b)** Plano Perimétrico y Localización n°006-B-2020-GRA-OOT de fecha agosto 2020 (fojas 3); **c)** Documentación técnica, firmado por la Arq. Rocío Corayma Pinazo Rodríguez, de fecha junio 2023 (Memoria descriptiva y Plano Perimétrico y Ubicación) (fojas 4-6); **d)** Partida Registral N°04024302 (fojas 10-15); y, **e)** Plano Perimétrico y Localización n°09A-2021-GRA-OOT de fecha junio 2021 (fojas 16).

4. 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.

5. Que, el procedimiento de reserva y posterior transferencia para la ejecución de un Programa Municipal de Vivienda se encuentra regulado en el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda aprobado con Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de PROMUVI”), cuyos requisitos de procedencia están taxativamente previstos en el artículo 8° de la acotada normativa.

6. Que, en cuanto a la aprobación y plazo de la reserva, en el artículo 9° de “el Reglamento de PROMUVI” se dispone que en caso la SBN o el GORE, según corresponda, verifique el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 8°¹, así como que no se trate de predios excluidos a los que se refiere el artículo 6°², previa evaluación de la libre disponibilidad del bien, emite la resolución correspondiente que aprueba la reserva; la misma que tiene una vigencia de dos (02) años computados desde la fecha de notificación a la Municipalidad.

7. Que, de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades², las funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales son las de: “diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos”; deberá adjuntar, el acuerdo de concejo emitido por la municipalidad provincial correspondiente, mediante el cual le delega facultades a su comuna para realizar el programa de vivienda municipal.

8. Que, es preciso indicar que, el segundo párrafo del artículo 9° de “el TUO de la Ley” dispone que los Gobiernos Regionales, respecto de los bienes de propiedad del Estado bajo su administración, en cumplimiento de las transferencias de competencias, ejecutarán los actos conforme a lo establecido en el literal j) del artículo 35°³ de la Ley N° 27783 – Ley de Bases de la Descentralización, y en el artículo 62°⁴ de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en “el T.U.O. de la Ley” y “el Reglamento”, dentro de las que se encuentra la función de realizar actos de disposición respecto de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción.

9. 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.

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 reserva, 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 (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

¹ **Artículo 8.- Reserva de predios del Estado**

8.1. Las municipalidades pueden solicitar a la SBN o al GORE, según corresponda, la reserva de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, para su posterior transferencia con la finalidad de ejecutar un PROMUVI. La solicitud es firmada por el Alcalde y contiene lo siguiente:

- a) El Acuerdo de Concejo que autoriza expresamente al Alcalde a solicitar la reserva del predio y la posterior transferencia a favor de la municipalidad para promover un PROMUVI.
- b) El Plan Conceptual del PROMUVI que debe señalar, como mínimo, el área de predio, el número estimado de beneficiarios y el cronograma preliminar de desarrollo del PROMUVI, acompañado de los planos perimétrico y de ubicación, así como la memoria descriptiva respectiva.
- c) El número de la partida registral del predio o, cuando se trate de predios no inscritos, el Certificado de Búsqueda Catastral con una antigüedad no mayor a sesenta (60) días calendario.

8.2. La SBN o el GORE, según corresponda, cuenta con un plazo de treinta (30) días hábiles, contado a partir de la presentación de la solicitud, para determinar la aceptación o no de la misma.

² **Art. 79° Organización del espacio físico y uso del suelo**

2. Funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales

2.2 Diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos.

³**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.

⁴ **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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 00807-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio del 2023 (fojas 17-20), en el cual se determinó, respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido las poligonales según coordenadas UTM en WGS 84 –Zona 19 y PSAD56 - Zona 19, consignada en la documentación técnica presentada, se generó dos polígonos según detalle:

Predio	Solicitada (m ²)	Grafica (m ²)	diferencia	Datum
1	104,380.16	104,380.16	-	WGS84
		104,383.40	3.24	PSAD56
2	36,202.00	36,202.00	-	WGS84
		36,203.14	1.14	PSAD56
Total	140,582.16			

- ii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN (GEOCTASTRO) y el Visor SUNARP, se verifica que “los predios” recae sobre tres ámbitos inscritos a favor del Estado, según detalle siguiente:

PREDIOS	CUS	Titular	Partida	Área (m ²)	(%)
PREDIO 1	8156	ESTADO	04024302	6894.80	6.60
	168466	ESTADO	11482772	62061.44	59.46
	168468	ESTADO	11482773	10938.22	10.48
	184542	ESTADO	11490329	24488.94	23.46
Total area grafica				104383.40	100.00
PREDIO 2	8156	ESTADO	04024302	36203.14	100.00

- iii) De la revisión de la partida registral N° 04024302 (CUS 8156) (Partida Matriz) y sus independizaciones, N°11482772 (CUS 168466), N°11482773 (CUS 168648) y N°11490329 (184542), se advierte la Anotación de Correlación de Servidumbre - Predio Sirviente, inscrita mediante Resolución Ministerial N° 204-2012-MEM/DM del 03/05/2012, del cual se desprende que la partida matriz, se encuentra afectada por la servidumbre de electroducto para la línea de transmisión de 138KV Planta de Generación Solar Repartición, en favor de la concesión definitiva de transmisión de energía Eléctrica.
- iv) De la consulta realizada al visor del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERMIN, el “predio 2” se encuentra afectado en 2 893,29 m² (7.99%) por el derecho de servidumbre de una línea de Alta Tensión de 138 Kv de Tensión con una faja de servidumbre de 20 m de ancho (10 m a cada lado a partir del eje), según detalle:

N°	NOMBRE DE LA EMPRESA	NOMBRE DE LA LÍNEA DE TRANSMISIÓN	CÓDIGO DE LÍNEA DE TRANSMISIÓN	CONCESIÓN	TENSION NOMINAL (KV)	m ² - %
1	Red de Energía del Perú S.A.	LT Cerro Verde - Repartición	L-1029	LT 138 KV SE Cerro Verde SE Molendo (2010)	138	2893,29 – 7.99

- v) Revisado el visor del Sistema Geológico Catastral Minero – Geocatmin, (Instituto Geológico Minero y Metalúrgico-INGEMMET), se visualiza que “los predios” se encuentran afectados por el ámbito de una concesión minera, identificado con el código 010152715, denominado La Joya 1 2015 cuyo titular corresponde a YURA S.A. para sustancia no metálica en estado Titulado.
- vi) El “predio 1” se superpone parcialmente con la solicitud de ingreso n°16375-2023 pendiente de atención, asimismo, no se advierte procesos judiciales que afecten a “los predios, ni por predios incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado.
- vii) De las imágenes satelitales del Google Earth, se observa que “los predios”, se ubican en zona extra urbana aproximadamente a 35 km de la ciudad de Arequipa, presenta topografía ondulada por la presencia de lomadas de pendiente moderada con sectores planos, en la toma satelital más reciente del 05/2023, se encuentran en condición de desocupado. En “el predio 1” se observa desmonte. En “el predio 2”, por el lindero norte se superpone con la línea de transmisión eléctrica y faja de servidumbre

referido en el inciso iv) del décimo considerando de la presente resolución, asimismo, se encuentra cercano por su lado sur a torres y líneas de alta tensión, en ambos se visualiza la existencia de trochas carrozables y cárcavas en su interior.

12. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que “los predios” se encuentran inscritos a favor del Estado son de dominio privado y de libre disponibilidad, sin embargo, al advertirse que se encuentran ubicados en la jurisdicción de Arequipa y que no son de alcance nacional o se han calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de reserva, de conformidad con lo indicado del sexto al noveno considerando de la presente Resolución, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

13. Que, sin perjuicio de ello, se derivará su solicitud al Gobierno Regional de Arequipa a fin de que dicha entidad, en el marco de sus competencias evalúe su requerimiento, de conformidad con el inciso 141.1⁵ del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS. Asimismo, es pertinente indicar que para todo acto de disposición esta Superintendencia deberá emitir opinión técnica favorable de conformidad con el artículo 197° de “el Reglamento”.

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 Brigada N° 0725-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto del 2023; y, los Informes Técnico Legal N° 803, 804, 805, 806 y 807-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **RESERVA**, formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA JOYA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.-DERIVAR al Gobierno Regional de Arequipa, a fin de evalúe la solicitud en el marco de sus competencias.

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

CUARTO.- 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° 18.1.2.8

PAOLA BUSTAMANTE GONZALES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

⁵Artículo 141.- Presentación de escritos ante organismos incompetentes

141.1 Cuando sea ingresada una solicitud que se estima competencia de otra entidad, la entidad receptora debe remitirla, en el término de la distancia, a aquélla que considere competente, comunicando dicha decisión al administrado. En este caso, el cómputo del plazo para resolver se iniciará en la fecha que la entidad competente recibe la solicitud.