

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0799-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° **547-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN TALLER INDUSTRIAL “LOS PALTOS DE QUISHUARANI”**, representado por su presidente Víctor Primitivo Ramos Taco, respecto de un área de 146,8938 ha, ubicado en el distrito de Uchumayo, 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 (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 51º y 52º 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 con fecha 23 de mayo del 2023 (S.I. N° 12881-2023), la **ASOCIACIÓN TALLER INDUSTRIAL “LOS PALTOS DE QUISHUARANI”**, representado por su presidente Víctor Primitivo Ramos Taco (en adelante “la administrada”), peticona la venta directa de “el predio”, manifestando que viene ejerciendo la posesión pública, pacífica y continua desde el año 2010 en adelante, asimismo presenta el proyecto denominado “Plan de Habilitación Urbana para Fines Industriales y de Comercio”. (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** certificado de vigencia de poder emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa el 17 de mayo del 2023 (fojas 13); **b)** Resolución Gerencial N° 1464-2013-MPA/GDU, emitida por la Municipalidad Provincial de Arequipa el 23 de setiembre del 2013 (fojas 14); **c)** Resolución Gerencial N° 1465-2014-MPA-GDU emitido por la Municipalidad Provincial de Arequipa el 15 de setiembre del 2014 (fojas

16); **d)** Resolución Gerencial N° 1766-2023-MPA/GDU, emitida por la Municipalidad Provincial de Arequipa el 9 de diciembre del 2013 (fojas 18); **e)** proyecto denominado Plan de Habilitación Urbana de la Asociación Taller Industrial (fojas 27); **f)** memoria descriptiva (fojas 84); **g)** plano de ubicación (fojas 98); **h)** plano topográfico (fojas 99); y, **i)** plano perimétrico y ubicación (fojas 100).

4. 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” 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”).

5. 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” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0897-2023/SBN-DGPE-SDDI del 1 de agosto de 2023 (fojas 107) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i.** Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11292930 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 121681.
- ii.** Recae un área de 20 091,29 m² (1,37%) materia del Acta de Entrega Recepción N° 00048-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09.07.2019, otorgada como parte del trámite de servidumbre (Ley N° 30327 – Servidumbre Sobre Terrenos Erazos de Propiedad Estatal para Proyectos de Inversión) que obra en el Expediente N° 639-2019/SBNSDAPE, en estado “GENERADO”.
- iii.** “El predio” es materia del Proceso Judicial no concluido que obra en el Legajo N° 457-

2018, y a su vez en el Expediente Judicial N° 4444-2018 del 5° Juzgado Civil de Arequipa (Materia: Impugnación de Resolución Administrativa), interpuesto por terceros en contra la SBN, de manera que solicitan se declare la nulidad de actos administrativos, aprobados con Resolución N°0191-2018/SBN-DGPE-SDAPE que dispone la aclaración de inscripción de dominio a favor del Estado.

- iv. “El predio” se encuentra en ámbito de los derechos mineros vigentes de sustancia no metálica, denominados AGREGADOS PACIFICO, PEQUEÑO-BRIAN-II y ALBORADA 3, con códigos 050006211, 540008711 y 050006011 respectivamente.
- v. “El predio” se encuentra sobre tres quebradas conectadas a la red hidrográfica, dos no cuentan con fajas marginales, mientras la quebrada Apacheta cuenta con faja marginal aprobada mediante Resolución Directoral N° 0194-2022-ANA-AAA.CO de fecha 18 de marzo de 2022, con la que “el predio se superpone en un área de 10 122,16 m² (representa el 0,69 % de “el predio”).
- vi. “El predio” se encuentra afectado en un área aproximada de 28 278,32 m² (1,92%) por la faja de servidumbre (25 m) de la línea de transmisión eléctrica de Alta Tensión denominada L.T. COTARUSE - SOCABAYA (L-2053/L-2054) con tensión nominal de 220 kv, a cargo de la empresa TRANSMANTARO.
- vii. Se encuentra ubicado en el departamento de Arequipa existe transferencia de funciones al Gobierno Regional de Arequipa, en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad Estatal. De igual manera, se encuentra establecido que, en el caso de 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.
- viii. Se trata de un terreno eriazo fuera de área urbana y expansión urbana, sin vegetación con suelo árido, parcialmente ocupado, ocupación que sería con fines vivienda y/o industria, conforme lo visualizado en imagen satelital de fecha 18.05.2023 del programa Google Earth.
- ix. De la documentación presentada en 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 entidad competente.

10. Que, respecto a lo señalado en el ítem v) del considerando precedente, el área de 10 122,16 m² (representa el 0,69% de “el predio”), que si bien se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, esta se encuentra afectado por la faja marginal de la quebrada Apacheta aprobada mediante R.D. N° 0194-2022-ANA-AAA.CO de fecha 18 de marzo de 2022; por lo que constituye bien de dominio público hidráulico de conformidad con lo señalado en el artículo 74^{o1} de la Ley N° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”), concordante con el artículo 3° del Reglamento de la precitada ley, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2010-AG², por lo que no se puede aprobar actos de disposición alguna sobre esta área.

11. Que, por otro lado, de lo señalado en el ítem iii) del noveno considerando, se ha determinado que “el predio” se superpone con el proceso judicial seguido en el Legajo N° 547-2018 (Exp. N° 04444-2018-0-0401-JR-CI-05), de materia legal de Nulidad de Resolución Administrativa, en estado no concluido, interpuesto por la Municipalidad provincial de Arequipa en contra de esta Superintendencia, en la medida que se pretende q se declare nula–la Resolución N° 191-2018/SBN-DGPE-SDAPE, que dispone la aclaración de inscripción de dominio a favor del Estado y la Resolución N° 66-2018/SBN-DGPE que declara improcedente del recurso de apelación. Asimismo, de la revisión del aplicativo de consulta de expedientes judiciales se encuentra en estado resuelto/atendió.

¹ Artículo 74.-

Faja marginal En los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, se mantiene una faja marginal de terreno necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios. El Reglamento determina su extensión.

² Artículo 3.-

Naturaleza de las fajas marginales Las fajas marginales son bienes de dominio público hidráulico por lo que tienen la condición de inalienables e imprescriptibles. La Autoridad Administrativa del Agua (AAA) autoriza la ejecución de cualquier actividad o instalación que se pretenda ejecutar en las fajas marginales, dentro del marco permitido por la Ley de Recursos Hídricos y su Reglamento.

12. Que, por otro lado, es pertinente mencionar que en 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.

13. 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.

14. Que, en atención a lo advertido en el ítem i) del noveno considerando, se ha determinado que el área de 1 458 815,84 (representa el 99,31 % de “el predio”) (en adelante “área disponible”) se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia sin embargo, no es de alcance nacional o se ha calificado algún proyecto de interés nacional por lo que, esta Superintendencia no es competente para aprobar actos de disposición sobre esta área, de acuerdo a lo indicado en la Resolución Ministerial N° 656-2006-EF-10 y al 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”, que 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.

15. Que, en atención a lo señalado en el ítem v) del noveno considerando de la resolución, “el predio” se encuentra sobre tres quebradas conectadas a la red hidrográfica, de las cuales dos no cuentan con fajas marginales; por lo que corresponde al Gobierno Regional de Arequipa solicitar la documentación pertinente que permita determinar si es posible su disposición de acuerdo a lo dispuesto teniendo en cuenta el inciso 3) del numeral 6.1 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”³

16. Que, al haberse determinado que: **a)** 10 122,16 m² (representa el 0,69 % de “e predio”) constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible; **b)** 1 458 815,84 (representa el 99,31 % de “el predio”) no es de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito; y, **c)** 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, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa y derivar la solicitud de “el administrado” al “GORE Arequipa” a fin de que sea evaluada teniendo en cuenta el proceso judicial señalado en el décimo primer considerando, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

17. Que, en el extremo de su solicitud que señala que presenta el proyecto denominado “Plan de Habilitación Urbana para Fines Industriales y de Comercio”, es preciso indicar que el procedimiento de habilitaciones urbanas es un procedimiento de oficio por el cual las municipalidades identifican los predios inscritos como rústicos, que reúnen las condiciones para ser declarados urbanos, ya que se encuentran ubicados en zona que cuentan con edificaciones y servicios básicos, asimismo las municipalidades distritales son las competentes para aprobar dichos procedimientos en virtud a lo señalado en el numeral 3.6.1 del artículo 79° de la Ley N° 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades”⁴.

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

³ 3. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

⁴ 3. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales:
3.6.1. Habilitaciones urbanas.

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 Informe de Brigada N° 0789-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 899-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN TALLER INDUSTRIAL “LOS PALTOS DE QISHUARANI”**, representado por su presidente Víctor Primitivo Ramos Taco, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - DERIVAR la solicitud de ingreso de “la administrada” al GORE Arequipa.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, 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 y comuníquese. -

P.O.I. 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