



RESOLUCIÓN N° 0455-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1001-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA PRIMERO DE JUNIO ZONA B DE LA MANZANA R4**, debidamente representado por su presidente el Sr. Raúl Huanqui Sotomayor, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** respecto del área de 5 227 m², ubicado en la manzana R4, Lote 1, en el distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral N° P06054181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona registral N° XII – Sede 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 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 escrito presentado el 21 de julio de 2023 (S.I. 19109-2023), la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA PRIMERO DE JUNIO ZONA B DE LA MANZANA R4**, debidamente representado por su presidente el Sr. Raúl Huanqui Sotomayor (en adelante “la Asociación”), solicita la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de “el predio” señalando que este se encuentra ocupado por 29 familias que ejercen la posesión desde antes del año 2002 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia de relación de personas de la Asociación Pro Vivienda Primero de Junio zona B; **b)** Informe N°1869-2004-MDC-GDU, emitida por la Municipalidad Distrital de la Villa de Cayma; **c)** Resolución de Gerencia Municipal N°1691-2005-MDC, emitida por la Municipalidad Distrital de la Villa de Cayma; **d)** Acuerdo Municipal N°065-2013-MDC, emitida por la Municipalidad Distrital de la Villa de Cayma; **e)** Informe Legal N°06-2013-JECL, emitida por la

Municipalidad Distrital de la Villa de Cayma; **f)** Resolución N°0257-2019/SBN-DGPE-SDAPE, emitida por la SBN; **g)** Copia de recibo de Luz de la Sociedad Eléctrica del Sur Oeste S.A. (SEAL); **h)** Constancia de posesión para la instalación de servicios básicos, emitida por la Municipalidad Distrital de la Villa de Cayma.

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 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”).

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 complemente 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”.

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, con Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006, el Gobierno Regional de Arequipa adquirió competencias 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”¹, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”²

9. Que, el literal a) del numeral 14.2 del artículo 14° de la “Ley” y los numerales 92.1, 92.2 y 92.4 del artículo 92° de “el Reglamento” concluyen que la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado estatal procede, excepcionalmente cuando haya perdido la naturaleza o condición para la prestación del servicio público, a fin de habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

10. Que, en virtud de ello, el numeral 5.14.1 del artículo 5.14 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, regula la posibilidad de que, en cuando el predio estatal solicitado en venta sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal, se encuentre bajo la competencia de la SBN, y haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para ser

¹ 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.

² 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.

destinado a la prestación del servicio público, esta Subdirección efectúa la desafectación de la condición de dominio público del predio, teniendo en cuenta las reglas, condiciones y trámites previstos en los artículos 92° y 93° de “el Reglamento”.

11. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01073-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2023, en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Efectuada la consulta en la Base de datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se corrobora que “el predio” está inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida N° P06054181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 6871.

ii) De la lectura de la referida partida registral N° P06054181 se advierte lo siguiente:

- En el Asiento 0001 y 0002 se inscribe el plano de trazado y lotización del Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Primero de Junio zona B, del lote 1 Mz. R-4, que corresponde a un equipamiento urbano destinado al USO DEPORTES.
- En el Asiento 00005 corre la inscripción de USO – CONSTITUCION a favor de Municipalidad Distrital de Cayma, por plazo indefinido con el objeto de que lo destine a campo deportivo, caso que la entidad beneficiaria destine el lote a un fin distinto al asignado, la afectación quedará cancelada.
- En el Asiento 0006 corre la inscripción de dominio a favor del Estado – Superintendencia Nacional De Bienes Estatales -SBN, en mérito de resolución administrativa N°257-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 29/04/2019.
- En el Asiento 00007 corre inscripción de extinción de la Afectación en Uso a favor de la Municipalidad Distrital de Cayma, en mérito de la resolución N°257-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 29/04/2019, a favor del Estado.

iii) De la situación física y de ocupación se advierte que se ubica en ámbito urbano, es de topografía plana, presenta ocupación consolidada conformada por viviendas construidas la gran mayoría en albañilería armada y bloques de concreto, cuya antigüedad es anterior al 25.11.2010. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales e inspección técnica del 17.04.2019 (Ficha Técnica N° 479-2019/SBN-SDS).

12. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que “el predio” es de dominio público; por lo que, se deberá tener en cuenta que la desafectación administrativa dispuesta en el numeral 92.1° del artículo 92° de “el Reglamento” prevé que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasándolo al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

13. Que, aunado a ello, el numeral 92.3 del artículo 92° de “el Reglamento”, establece que la invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la pérdida de condición, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público, asimismo, el numeral 92.4 del mismo cuerpo normativo señala que la desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN mediante resolución.

14. Que, en tal contexto; toda vez que “la Asociación” aduce encontrarse ocupando en “el predio” deberá considerarse que este podría ser dispuesto a su favor a través del procedimiento de

venta directa previa desafectación administrado. En tal contexto, en cuanto al procedimiento de venta directa de “el predio”, es pertinente mencionar 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.

15. Que, a mayor abundamiento, con Resolución N° 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se comunicó que con fecha 26 de mayo de 2006 se suscribieron las Actas de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales, a través del cual se formalizó la entrega de transferencia al Gobierno Regional de Arequipa (en adelante “el GORE Arequipa”) para que dicho gobierno regional asuma la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, a excepción de los terrenos de propiedad municipal estableciendo que el citado Gobierno Regional es competente para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62³ de la Ley N° 27867.

16. Que, de acuerdo al marco legal expuesto en los considerandos anteriores es “el GORE Arequipa” quien deberá evaluar el procedimiento de venta directa trasladando a esta Superintendencia una vez determinado que dicho procedimiento es viable; a fin de que se evalúe la desafectación administrativa de “el predio”.

17. Que, además “el predio” al estar destinado a **Uso Deportes**, este se encuentra dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023; salvo que el procedimiento haya iniciado con anterioridad a la vigencia del Reglamento de la Ley N° 31199, en cuyo se aplica las reglas establecidas en el marco del SNBE y de las Ordenanzas vigentes con anterioridad a la aprobación de dicho Reglamento. Que, respecto a los procedimientos antes descritos, se deberá tener en cuenta el numeral 197.1 del artículo 197° de “el Reglamento” señala que: “La SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, emite opinión técnica en forma previa en los actos de disposición de predios estatales que efectúan los Gobiernos Regionales con funciones transferidas respecto de predios del Estado, y las demás entidades respecto de sus predios, con las excepciones establecidas en el inciso 6 del párrafo 10.2 del artículo 10 del Reglamento, en un plazo no mayor de treinta (30) días contados desde la presentación de la solicitud de opinión”.

18. Que, por lo antes expuesto, se ha determinado que si bien se extinguió la afectación en uso de “el predio” (Asiento 00007), éste mantiene su condición de bien de dominio público y se encuentra en la jurisdicción de “el GORE Arequipa”; razón por la cual, es dicho GORE quien deberá evaluar la disposición de “el predio”; debiendo derivar a esta Superintendencia los actuados a fin de que se pronuncie por la desafectación administrativa y además emita la opinión técnica; en tal sentido corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

19. Que, se derivará la solicitud al Gobierno Regional de Arequipa a fin de que dicha entidad, en el marco de sus competencias evalúe el requerimiento de venta directa, de conformidad con el inciso 141.14 del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS. Asimismo, como se indicó en líneas anteriores, para todo acto de disposición esta Superintendencia deberá emitir opinión técnica favorable de conformidad con el artículo 197° de “el Reglamento”.

³ **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.

20. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la Asociación” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00475-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0472-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA PRIMERO DE JUNIO ZONA B DE LA MANZANA R4**, debidamente representado por su presidente el Sr. Raúl Huanqui Sotomayor, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - **DERIVAR** la solicitud de venta directa al Gobierno Regional de Arequipa, a fin de que evalúen de acuerdo a sus competencias.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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 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