

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0669-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N° **133-2024/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN JUNTOS AL FUTURO "AJAFUT"** debidamente representada por Nelly Francisca Llerena Pérez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de un área de 2.919 hectáreas, ubicado en los kilómetros 6 a 8,6 de la carretera a Mollendo, mencionan en el distrito de La Joya 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 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 Oficio N° 090-2023/AJF-PD presentado con fecha 26 de setiembre de 2023 (S.I. N° 26357-2023), la **ASOCIACIÓN JUNTOS AL FUTURO "AJAFUT"** debidamente representada por Nelly Francisca Llerena Pérez (en adelante "la administrada"), peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, normativa que se encuentra derogada. Asimismo, señala que vienen ejerciendo la posesión pública y pacífica, así como a la protección, custodia y conservación del mismo con documentos que lo prueban desde el año 1995 (foja 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** certificado de búsqueda catastral (fojas 2); **b)** informe técnico N° 011-2023-Z.R. N° 00111-2023-Z.R. N° XII -SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT de 04 de enero de 2023 (fojas 4); **c)** certificado literal de la partida registral N° 11003240 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 8); **d)** copia de constatación notarial de 9 de febrero de 2017 (fojas 25); **e)** resolución de alcaldía N° 002-2009 emitido por la Municipalidad del Centro Poblado San Camilo - La Joya el 30 de marzo de 2009 (fojas 28); **f)** constancia de no adeudo emitido por la Municipalidad del Centro Poblado San Camilo - La Joya el 22 de junio de 2023 (fojas 30); **g)** certificado de vigencia (fojas

32); **h)** solicitud verbal (fojas 34); **i)** memoria descriptiva (fojas 40); y, **j)** acta de constatación e inspección judicial (fojas 42).

4. Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizara en el marco del Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA debiéndose aplicar por tanto la causal 4) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: *“Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.*

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 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”.

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, 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.

10. 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° 0625-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2024 (fojas 43) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i.** “La asociación” no adjunta Plano Perimétrico ni Plano de Ubicación, por lo que el polígono de “el predio” ha sido aportado de acuerdo a la gráfica del Certificado de Búsqueda Catastral, con Publicidad N° 2022-7611826 del 14.12.2022, con la que se efectúa la presente evaluación.
- ii.** Está totalmente comprendido en un predio de mayor extensión denominado “Finca Número Dos”, inscrito a nombre del Estado en la partida registral N° 04008128 del Registro de Predios de Arequipa, destinado a fines de Reforma Agraria, con CUS N° 54766.
- iii.** En el legajo digital del CUS N° 54766 obran anexos el Oficio N° 431-2017-MINAGRI-SG/OGA de fecha 23.03.2017, suscrito por el Director General de la Oficina General de Administración del

Ministerio de Agricultura y dirigido al GORE Arequipa, y el Oficio N° 890-2017-GRA/GGR de fecha 9.10.2017 suscrito por el Gerente General Regional del Gobierno Regional Arequipa, haciendo con este último de conocimiento a la SBN de la puesta a disposición de predios del Ministerio de Agricultura y Riego a favor del Estado.

- iv. En la partida N° 04008128, se anotan dos (2) procesos judiciales, uno de Nulidad de Resolución Administrativa – Exp. N° 06022-2019-83-0401-JR-CI-09, y otro de mejor derecho de propiedad - Expediente N° 04639-2017-0401-JR-CI-06, no ha sido posible descartar afectación.
- v. Asimismo, afecta parcialmente a “el predio” el proceso judicial de Legajo N° 315-2018, llevado en el expediente Judicial 1936-2018; material legal: Prescripción Adquisitiva, interpuesto por la Asociación Agrícola La Esperanza contra la SBN, afectando parcialmente a “el predio”
- vi. Se encuentra en zona eriaza de suave pendiente en dirección Sur Oeste – Nor Este, de superficie arenosa, cuyo lindero Sur Este colinda con la carretera Interoceánica Sur (Mollendo – Arequipa). En la actualidad, la totalidad de la extensión del terreno se encuentra con trazos de parcelaciones de distinto tamaño. La ocupación se concentra en el sector paralelo a la carretera, con edificaciones de material convencional: ladrillo y cemento, ocupando aproximadamente 570 000,00 m² (2%).
- vii. “El predio” está comprendido dentro de otro de mayor extensión de dominio privado del Estado, y al ubicarse en la jurisdicción de un Gobierno Regional con competencias transferidas, este está en condiciones de evaluar su disposición.

11. Que, 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.

12. 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.

13. Que, revisado los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que su dominio se remonta desde la emisión de la Resolución Suprema 0015-70-EF-BN (en aplicación de las leyes 11061 y 14197) la cual dispuso su inmatriculación a favor del Estado, inscribiéndose dicha primera de dominio en el asiento 1- c) de la Ficha N° 300796, destinado a fines agrícolas.

14. Que, revisado el SINABIP, CUS N° 54766, obran anexos el oficio N° 431-2017-MINAGRI-SG/OGA de fecha 23.03.2017, suscrito por el Director General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Agricultura y dirigido al GORE Arequipa, y el Oficio N° 890-2017-GRA/GGR de fecha 9.10.2017 suscrito por el Gerente General Regional del Gobierno Regional Arequipa, haciendo con este último de conocimiento a la SBN de la puesta a disposición de predios del Ministerio de Agricultura y Riego a favor del Estado. Cabe señalar que dicha puesta a disposición se encuentra judicializado para determinar la nulidad de resolución administrativa en el expediente judicial N° 06112-2019-0-0401-JR-CI-06 en el Primer Juzgado Civil de Paucarpata.

15. Que, por lo antes expuesto al haberse determinado que: **a)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado destinado para fines de reforma agraria; en mérito a la primera inscripción de dominio efectuada a través de la Resolución Suprema N° 0015- 70-EF-BN del 14 de enero de 1970, constituyendo por tanto un predio de dominio estatal; **b)** 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; y, **c)** se advierte la existencia de un proceso judicial referido a la nulidad del acto administrativo con el que se pone a disposición “el predio” a favor del Estado, cuya situación deberá ser evaluada por el GORE de Arequipa; corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa y derivar la solicitud de “la administrada” al “GORE Arequipa”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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

17. 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”.

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° 361-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0699-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN JUNTOS AL FUTURO “AJAFUT”** debidamente representada por Nelly Francisca Llerena Pérez, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. – Derivar la solicitud al Gobierno Regional de Arequipa, por corresponderle.

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