

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0158-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero del 2025

VISTO:

El **Expediente N° 021-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA DE TRANSPORTES CIUDAD MUNICIPAL AREQUIPA S.A. – TRANSPORTES CIMA S.A.** representado por los señores Edwin Abad Arela Mamani y David Villanueva Vargas, mediante la cual peticionan la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** de un área de 2 400 m² ubicado en la Asociación de Vivienda Ciudad Municipal, Zona VI, manzana Y, lote 1 y lote 2, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa, en adelante “el predio 1”; “el predio 2”; y, en conjunto “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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN aprobado por Resolución N° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 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 diciembre de 2024 (S.I N° 36531-2024), la **EMPRESA DE TRANSPORTES CIUDAD MUNICIPAL AREQUIPA S.A. – TRANSPORTES CIMA S.A.**, representado por los señores Edwin Abad Arela Mamani y David Villanueva Vargas (en adelante “la administrada”), solicita la desafectación administrativa y posterior venta directa de “los predios”, en mérito a lo dispuesto en el artículo 92° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: a) copia de la partida registral N° 11143744 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa; b) certificado de vigencia emitido por el Registro de

Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa; c) copia de la partida registral N° P06079337 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa; d) copia simple de plano registral; e) fotografías de “los predios”; f) copia de partida registral N° 11002431 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Arequipa; g) copia de tarjetas de circulación de vehículos; h) testimonio notarial de constitución de consorcio empresarial; i) copia de acta de otorgamiento de la buena pro para la operación del servicio urbano masivo de pasajeros del sistema integrado de transporte de la ciudad de Arequipa; j) copia de Resolución de Alcaldía N° 2862-2014-MPA; y, k) panel fotográfico de “la administrada”.

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 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.

6. 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 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”.

7. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00063-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2024; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “los predios” lo siguiente:

- i. “La Administrada” no presenta documentación técnica con coordenadas cartográficas en los sistemas PSAD56 o WGS84 que permitan identificar la ubicación y las dimensiones de los predios en consulta, sin embargo, en la documentación presentada indican que “el predio 1” se encuentra inscrito en la partida registral N° P06079337 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa y “el predio 2” en la partida registral N° P06127711 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa.
- ii. Efectuada la consulta en el aplicativo SINABIP, la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y el Geocatastro de la SBN, se ha verificado que “el predio 1” corresponde a un ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P06079337 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 6104, asimismo, fue objeto del procedimiento de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, el cual, concluyó con el título de afectación a favor del Asentamiento Poblacional : Asociación de Vivienda Ciudad Municipal para que lo destine al uso específico de sus funciones (uso comunal).
- iii. De la consulta efectuada en el aplicativo SINABIP, la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN y el Geocatastro de la SBN, se ha verificado que “el predio 2” corresponde a un ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P06127711 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 6100, asimismo, fue objeto de procedimiento de formalización a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, el cual, concluyó con el título de afectación en uso a favor del Ministerio de Educación, para que lo destine al uso específico de sus funciones (educación).

iv. De la consulta al aplicativo de imágenes satelitales Google Earth, se verifica que “los predios” se encuentran totalmente desocupados, sin embargo, se visualiza que “el predio 2” vendría siendo empleado como estacionamiento para una línea de transporte público.

8. Que, en atención a lo expuesto, se advierte que “los predios” constituyen lotes de equipamientos urbanos (área destinada a local comunal y educación), sobre los cuales, recaen un acto de administración vigente (afectación en uso a favor de la Asociación de Vivienda Ciudad Municipal y Ministerio de Educación), razón por la cual, constituyen bienes de dominio público que ostenta el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”².

9. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que para evaluar la desafectación administrativa de “los predios”, en primera instancia se deberá de extinguir la afectación en uso que recae sobre los mismos.

10. Que, en tal contexto; toda vez que “la administrada” aduce encontrarse ocupando “los predios” deberá considerarse que este podría ser dispuesto a su favor a través del procedimiento de venta directa previa desafectación administrativa. En tal contexto, en cuanto al procedimiento de venta directa de “los predios”, 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.

11. Que, a mayor abundamiento, con Resolución Ministerial N° 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006, se aprobó el Acta de Entrega y Recepción del 26 de mayo de 2006 suscrita por el Ministro de Economía y Finanzas y el presidente del Gobierno Regional de Arequipa (en adelante “el GORE Arequipa), a través de la que se transfirió al **Gobierno Regional de Arequipa la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado**, estableciendo que los citado Gobierno Regional es competente para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62° de la Ley N°27867.

12. Que, de acuerdo al marco legal expuesto en los considerandos anteriores es “el GORE Arequipa” quien deberá evaluar previamente el procedimiento de extinción de afectación en uso y venta directa de “los predios”, trasladando a esta Superintendencia una vez determinado que dicho procedimiento es viable; a fin de que se evalué la desafectación administrativa de “los predios”.

13. Que, además “los predios” se encuentran afectados en uso a favor de la Asociación de Vivienda Ciudad Municipal y Ministerio de Educación, destinados a servicios comunales y educación, siendo, por lo tanto, bienes de dominio públicos y que pueden ser objeto de acto de disposición previa desafectación administrativa.

14. Que, además 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”*.

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² 3.3. Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:(...)2. Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

15.Que, por lo antes expuesto, “los predios” mantiene su condición de bienes 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 “los predios”; debiendo derivar a esta Superintendencia los actuados una vez que determine que el procedimiento es viable 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 desafectación administrativa y posterior venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16.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”.

17.Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de desafectación administrativa y posterior venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada” 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, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00061-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0163-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y posterior **VENTA DIRECTA** presentada por la **EMPRESA DE TRANSPORTES CIUDAD MUNICIPAL AREQUIPA S.A. – TRANSPORTES CIMA S.A.** representado por los señores Edwin Abad Arela Mamani y David Villanueva Vargas, 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 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° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI