

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0445-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° **056-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN SANTISIMA CRUZ ANEXO DEL PUEBLO DE SOCABAYA** representada por el señor José Filadelfo Gómez Medina, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 975.00 m² (área registral), ubicado en la Asociación de Vivienda Taller Ampliación Socabaya Parque N° 9, distrito de Socabaya, 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 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 – SBN, aprobado por Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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 el 31 de enero de 2025, la **ASOCIACIÓN SANTISIMA CRUZ ANEXO DEL PUEBLO DE SOCABAYA** representada por el señor José Filadelfo Gómez Medina (en adelante “la Asociación”), peticiona en el formato de solicitud la venta directa de “el predio” en mérito a la causal 3 del artículo 222° de “el Reglamento”, haciendo referencia también al procedimiento establecido en el Decreto Legislativo N° 1192 que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de

Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura. Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: a) copia del Oficio N° 00270-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2024; b) copia de anotación de inscripción del título N° 2023-03056335 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; c) copia de la partida registral N° 11140212 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; d) copia de Oficio N° 086-2023/S-3100 del 03 de mayo de 2023 emitido por el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa; e) Certificado de búsqueda catastral del 11 de noviembre de 2022 emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; f) copia de escrito del 18 de noviembre de “la Asociación” dirigido al Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa; y, g) fotografía de “el predio”.

4. Que, mediante escrito presentado el 03 de marzo de 2025 (S.I N° 06583-2025), “la Asociación” precisa su requerimiento indicando que requieren la venta directa del área que no ha sido objeto de ocupación de parte de SEDAPAR merituada en la Resolución N° 0974-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2023, asimismo, precisa que el informe realizado por SEDAPAR precisa que el reservorio ocupa el 75% de “el predio” y el 25% no indica que se ubica el Santuario de la Asociación Santísimacruz Anexo del Pueblo de Socabaya. Para tal efecto adjunta los documentos siguientes : a) cartas dirigidas de la empresa E.P.S SEDAPAR S.A del 10 de junio y 18 de noviembre de 2024; b) copia de carta N° 00983-2024/SBN-GG-UTD del 02 de setiembre de 2024; c) copia de notificación N° 1477-2024/SBN-GG-UTD del 28 de mayo de 2024 la cual contiene copia de la Resolución N° 0049-2024/SBN-DGPE y del Informe N° 0024-2024/SBN-DGPE; d) copia de escrito presentado el 02 de agosto de 2022; e) copia de la resolución N° 00974-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2023; f) copia de denuncia policial del 19 de setiembre de 2024; g) copia de constancia emitida por la Asociación Ampliación Socabaya “ AUAS” ; h) copia de acta de constatación emitida por el juzgado de paz de Socabaya; i) copia de acta de reunión del Consorcio Constructor de Arequipa del 18 de setiembre de 2023; j) copia de plano; k) copia de memoria descriptiva; l) copia de partida registral N° 11140212 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; m) copia de plano de ubicación y perimétrico emitido por SEDAPAR; n) copia de partida registral N° 11424876 del Registro de Personas Jurídicas de Arequipa; o) copia de Oficio N° 419-2024/S-30200 del 25 de noviembre de 2024 emitido por SEDAPAR; p) copia de Oficio N° 00270-2024/SBN-DGPE-SDDI; q) copia de Resolución N° 0974-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2023; y, r) copia de las solicitudes de ingreso N° 10850-2023.

5. Que, el procedimiento de 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00170-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2025, en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) “La Asociación” solicita la venta directa del predio inscrito en la partida registral N° 11140212 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 134356, la cual, corresponde a un área registral de 1 975.00 m², en ese sentido, se continuará la evaluación con la información gráfica y literal contenida en el legajo del referido CUS.
- ii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO, se verifica que “el predio” identificado como Reservorio R-32 se encuentra inscrito a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa – SEDAPAR, en la partida registral N° 11140212 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, con CUS N° 134356.
- iii) De la consulta al legajo digital del CUS N° 134356 se advierte que “el predio” corresponde a un aporte reglamentario, signado como Parque N° 9, el cual, forma parte del área de recreación pública de la Asociación de Vivienda Taller Ampliación Socabaya inscrito en la ficha N° 125089 la cual continua en la partida registral N° 01173869 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, independizado en la referida partida registral N° 11140212 en mérito al Acuerdo de Concejo Municipal N° 117-2008-MDS del 01 de diciembre de 2008.
- iv) De la consulta a las imágenes satelitales de Google Earth, se advierte que el área solicitada se encontraría ocupada por dos tipos de construcciones, una de ellas con frente a la calle 3, que representaría un lote interno totalmente cercado y ocupado por un Reservorio y el área restante con frente a la Calle 4, sin delimitación, se observa en su interior una construcción tipo capilla.

11. Que, corresponde precisar que de la lectura de la partida registral N° 11140212 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, se advierte en el asiento C000002 de la referida partida, que corre inscrita la transferencia a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa – SEDAPAR, en mérito a lo dispuesto en la Resolución N° 0974-2023/SBN-DGPE-SDDI, la cual fue emitida en mérito al Decreto Legislativo N° 1192, a fin de que “el predio” sea destinado para la estructura sanitaria denominada Reservorio R-32 que forma parte del proyecto “Ampliación y mejoramiento del sistema de abastecimiento de agua potable en los distritos de Socabaya, Sabandía y Characato de la provincia de Arequipa – Departamento de Arequipa”.

12. Que, corresponde indicar que “el predio” fue transferido a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa – SEDAPAR, en mérito al Decreto Legislativo N° 1192 denominado “Decreto Legislativo que aprueba la ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura” (en adelante “Decreto Legislativo 1192”).

13. Que, en atención a lo dispuesto en el artículo 41 del referido cuerpo normativo, establece que para la aplicación del “Decreto Legislativo 1192”, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y **por el**

solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

14.Que, a mayor abundamiento el referido artículo establece que esta Superintendencia puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana.

15.Que, conforme se indica en el décimo tercer considerando de la Resolución N° 0974-2023/SBN-DGPE-SDDI, se verificó que la ejecución del proyecto ha sido declarada de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1 del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 1280, modificado con el Decreto Legislativo N° 1357, el cual dispone lo siguiente: *“Declárese de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente”*.

16.Que, en atención a lo expuesto, corresponde precisar que la competencia de esta Superintendencia para efectuar la transferencia de “el predio” responde a un supuesto específico tal como lo es la ejecución de una obra de infraestructura en mérito a un marco legal especial para dichos supuestos, no siendo aplicable por lo tanto a todos los pedidos de disposición que se pudieran efectuar sobre un predio de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado.

17.Que, por lo anteriormente expuesto y en relación a lo señalado en el ítem ii) del décimo considerando de la presente resolución se advierte que “el predio” se encuentra superpuesto en su totalidad con un área inscrita a favor del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Arequipa – SEDAPAR; razón por la cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el octavo considerando de la presente Resolución.

18.Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la Asociación”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

19.Que, sin perjuicio de lo indicado, corresponde hacer de su conocimiento que toda vez que ha manifestado el interés en adquirir un predio ubicado dentro de la jurisdicción del Gobierno Regional de Arequipa, 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.

20.Que, 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 el 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.

21.Que, de acuerdo al marco legal expuesto en los considerandos anteriores es “el GORE Arequipa” quien evalúa el procedimiento de venta directa de los predios estatales de dominio privado del Estado ubicados dentro de su jurisdicción.

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° 0167-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25de marzo del 2025; y, el Informe Técnico Legal N.º 0465-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN SANTISIMA CRUZ ANEXO DEL PUEBLO DE SOCABAYA** representada por el señor José Filadelfo Gómez Medina por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO. - 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

Profesional de la SDDI