

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0450-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de marzo del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° 031-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE PEQUEÑOS INDUSTRIALES Y ARTESANOS DE AREQUIPA APIAAR**, representada por su presidente, Antonio Huillca Ccallo, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 1 425,02 m<sup>2</sup>, ubicado en distrito de Yura, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida registral N° P06073173 del Registro Predial Urbano 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 (en adelante “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 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° 011-2022-VIVIENDA, 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 02 de enero del 2025 (S.I. N° 00060-2025), la **ASOCIACION DE PEQUEÑOS INDUSTRIALES Y ARTESANOS DE AREQUIPA APIAAR**, representada por su presidente Antonio Huillca Ccallo (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” bajo la causal de posesión consolidada, regulada en el inciso 3 del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia de Documento de Identidad Nacional (DNI) Antonio Huillca Ccallo; **b)** Partida registral N° 01067245 (inscripción de asociaciones), nombramiento de la Junta Directiva de “la Asociación”; **c)** Certificado de vigencia de la personería jurídica; **d)** Partida registral N° P06073173 de la Oficina Registral de Arequipa del Registro Predial Urbano; **e)** Carta N° 001-2007/OO.PP.Y.D.U./MDY. de fecha 03.07.2007, referido al cambio de uso y adjudicación; **f)** Recibos de pago (Recibo de pago N° 0002317 de la Municipalidad Distrital de Yura del año 2003 concepto: ilegible, Recibo de pago N° 0003894 de la Municipalidad Distrital de Yura del año 2002 concepto: pago a cuenta de adjudicación de terreno, con sello de caja, Recibo de pago N° 0003448 de fecha 10.08.2002 de la Municipalidad Distrital de Yura del año 2002 concepto: Adjudicación de terreno, con el sello de caja, Recibo de pago N° 0003998 de la Municipalidad Distrital de Yura del año 2002

concepto: ilegible); **g)** Constancia de Posesión N° 409-2019 correspondiente al lote 4 de la Mz: O de “la Asociación”; **h)** Constancia de Posesión N° 421-2019 correspondiente al lote 20 de la Mz: O de “la Asociación”; **i)** Constancia de Posesión N° 409-2019 correspondiente al lote 3 de la Mz: P de “la Asociación”; **j)** Constancia de Posesión N° 005-2020 correspondiente al lote 5 de la Mz: P de “la Asociación”; **k)** Constancia de Posesión N° 627-2021 correspondiente al lote 20 de la Mz: O de “la Asociación”; **l)** Recibo de caja N° 004895 de la municipalidad Distrital de Yura, pago de impuesto predial del lote 24 de la Mz: P de “la Asociación”; **m)** Declaración jurada de autoavaluo N° 005656 PU- del año 2009 con sello de caja, correspondiente al lote 24 de la Mz P; **n)** Hoja resumen del impuesto predial, con sello de caja 22.09.2016 correspondiente al lote 19 de la Mz: O; **o)** Comprobante de Pago del impuesto predial correspondiente al lote 12 de la Mz: B con sello de caja del 01.07.2009; **p)** Declaración del autoavalúo N° 002795 HR- 2003 con sello de caja de fecha 01.07.2009 del lote 12 de la Mz: B; **q)** Contrato de suministro eléctrico de fecha 04.08.2021 del lote 13 de la Mz; O; **r)** Recibo de del servicio eléctrico SEAL N° 538753 correspondiente al lote 20 de la Mz: O, correspondiente a octubre -2022; **s)** Memoria descriptiva de “el predio” con el cuadro de coordenadas en el datum PSAD-56 zona 19 sur firmada por el Arq. Juan Carlos Aparicio Larota CAP N° 15382; **t)** Plano de Ubicación y Localización correspondiente al predio de la Mz: O lote 01 con el cuadro de coordenadas en el datum PSAD-56 zona 19 sur firmada por el Arq. Juan Carlos Aparicio Larota CAP N° 15382; **u)** Perimétrico y localización con el cuadro de coordenadas en el datum PSAD-56 zona 19 sur firmada por el Arq. Juan Carlos Aparicio Larota CAP N° 15382; y, **w)** Vistas fotográficas a color de “el predio”.

**4.** Que, es importante señalar 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 en el artículo 222<sup>1</sup> de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100<sup>2</sup> y 223<sup>3</sup> de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones

#### **1 Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
4. 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 indubitadamente 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. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

#### **2 Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales**

100.1 Para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios estatales, son requisitos comunes los siguientes:

1. La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho, según corresponda.
2. Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
3. Si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, se adjunta el Acuerdo de Consejo Municipal o del Consejo Regional, respectivamente.
4. 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 que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
5. Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:
  - a) Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
  - b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.
  - c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos.
6. La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.
7. Los demás requisitos establecidos en cada uno de los procedimientos regulados en el Reglamento y normatividad especial.

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramita el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

#### **3 Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa**

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

1. Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo: copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.
2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés: copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.
3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:
  - a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
  - b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
  - c) Acta de inspección judicial o notarial del predio.
  - d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores. e) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta

para la Compraventa Directa de Predios Estatales”, aprobada con Resolución N° 0002-2022-SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”).

5. Que, aunado a ello, 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.

6. Que, en esa misma línea, el inciso 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.

7. Que, por su parte, 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. Que, bajo dicho contexto, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento, mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

9. Que, en torno a lo expuesto en la normativa glosada de 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas afines que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la “SBN”, se evaluó la documentación técnica presentada por “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00243-2025/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2025, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De la revisión de la documentación técnica presentada: memoria descriptiva (sin firma), plano de ubicación y plano perimétrico firmado por el arquitecto Juan Carlos Aparicio Larota, con registro del Colegio de Arquitectos del Perú (CAP) N° 16382, con cuadro de coordenadas en DATUM PSAD-56, zona 19 sur, se procedió a efectuar su gráfica correspondiente, obteniéndose un área de 1 425,02 m<sup>2</sup>, la cual se corresponde con el área materia de evaluación.
- ii. Efectuada la revisión a la Base Cartográfica de Predios del Estado a través del aplicativo GEOCATASTRO y a la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que se encuentra superpuesto parcialmente con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia<sup>4</sup> en la partida registral N° P06073173 del Registro Predial

---

de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.

4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.
5. Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo: instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.

<sup>4</sup> En mérito de la Resolución N° 0301-2027/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de mayo de 2017.

Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 7114.

- iii. De la consulta realizada en el Visor de la Base Gráfica Registral de la SUNARP, se corrobora lo señalado en el ítem precedente.
- iv. Revisado los antecedentes registrales se advierte que se trata de un lote de equipamiento urbano destinado para área verde, proveniente de un procedimiento de formalización realizado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, por lo que constituye un predio de dominio público por su origen.

Asimismo, en el asiento N° 00001 de la partida registral N° P06073173 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, se observa que se encuentra destinado al uso: Área Verde.

Adicionalmente, se observa en su asiento 00005 la anotación de la extinción de la afectación en uso que fue otorgada a la Municipalidad Distrital de Yura.

- v. Consultada la base grafica de la Presidencia de Concejo de Ministros (PCM) a la cual accede la "SBN", el área materia de evaluación se encontraría dentro de la jurisdicción del distrito de Cerro Colorado y no en el distrito de Yura.
- vi. Se encuentra aportado al portafolio inmobiliario del Estado (código de Acto N° 7114-00005, código de portafolio: 928-2021), no se encuentra considerado en la subasta pública.
- vii. Tiene asignada la zonificación Comercio Especializado (C.E), conforme a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 961-MPA del 03 de febrero de 2016.
- viii. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth de fecha marzo de 2024, se advierte que corresponde a un terreno urbano, ubicado al lado de vías importantes como la Interoceánica Sur tramo 5, y por el otro lado la vía local (autopista cono norte), de las vistas fotográficas se observa ocupado completamente por viviendas de material noble de un piso a más, en el cual se desarrollan actividades comerciales.

De las imágenes históricas de Google Earth del año 2009 se observa que presenta ocupación al 100%, con viviendas. En las imágenes del Street View del Google Earth de fecha setiembre de 2022 se observa viviendas de más de un piso de material noble, dedicadas a la actividad de comercio en el primer piso y de vivienda en los pisos superiores.

**11.** Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que "el predio", si bien se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado al uso: ÁREA VERDE; 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.

**12.** 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.

**13.** Que, además debe considerarse que al estar "el predio" destinado a área verde (espacio público), se encuentra dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante "Ley 31199") y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el Diario Oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023 (en adelante "el Reglamento de la Ley 31199"), siendo que el artículo 3° de la "Ley N° 31199", precisa que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza,

uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

**14.** Que, es preciso mencionar que el artículo 13° de la “Ley N° 31199” señala sobre la desafectación administrativa de los espacios públicos, lo siguiente: *“(…) En el caso excepcional de que se requiera desafectar un espacio público, la entidad debe implementar obligatoriamente la reposición de un nuevo espacio público equivalente en términos de valores ambientales, culturales y/o recreacionales similares al área que se desafecta; además de la equivalencia en términos de área superficial o subterránea, con características similares en otra parte del mismo distrito. El nuevo espacio público debe contener la viabilidad legal y técnica a efectos de que pueda ser utilizada por los ciudadanos sin mayores restricciones y en condiciones de calidad. El proceso de desafectación deberá garantizar transparencia y mecanismos de participación y consulta. El reglamento de la presente ley precisa tales mecanismos y el procedimiento para la reposición de un nuevo espacio público.”*

**15.** Que, al pretender “la Asociación” la venta directa de “el predio” por la causal de posesión consolidada regulada en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, deberá considerarse que este podría ser dispuesto a su favor a través del procedimiento de venta directa previa desafectación administrativa. En tal contexto, en lo referente 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.

**16.** Que, a mayor abundamiento, con Resolución N° 656-2006-EF-10 expedida por el Ministerio de Economía el 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 62 de la Ley N° 27867.

**17.** Que, de acuerdo al marco legal expuesto en los considerandos anteriores es “el GORE Arequipa” quien deberá pronunciarse y evaluar previamente el procedimiento de venta directa trasladando a esta Superintendencia una vez determinado que dicho procedimiento es viable; a fin de que se evalué la desafectación administrativa de “el predio”, para lo cual además de lo establecido en el artículo 92° de “el Reglamento”, deberá verificarse el procedimiento establecido en la “Ley N° 31199” y “el Reglamento de la Ley 31119”.

**18.** Que, también 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”.*

**19.** Que, por lo antes expuesto, “el predio” mantiene su condición 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, una vez que determine que el procedimiento es viable a fin de que se pronuncie por la desafectación administrativa considerando la normativa vigente y además emita la opinión técnica.

**20.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, se derivará la solicitud de “la Asociación” a “el GORE 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, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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”.

**21.** 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, 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° DIR0002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00161-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0457-2025/SBN-DGPESDDI del 24 de marzo del 2025.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION DE PEQUEÑOS INDUSTRIALES Y ARTESANOS DE AREQUIPA APIAAR**, representada por su presidente, Antonio Huillca Ccallo, por los fundamentos 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.

**TECERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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](http://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**