

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0662-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° 126-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JUAN CARLOS ROSAS VILCA**, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** del predio de 20.9662 ha (209 662,14 m²), ubicado en el distrito La Joya, provincia y departamento de 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 30 de enero del 2025 (S.I. N° 02896-2025), **JUAN CARLOS ROSAS VILCA** (en adelante "el Administrado"), solicita la desafectación administrativa de "el predio" con la finalidad de ser utilizado para pequeña agricultura. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Certificado N° 84-2024-MPA/GDU/SGAHC, de fecha 30.09.2024; **b)** Certificado de búsqueda catastral, N° 2024-5373759, de fecha 23.08.2024/Informe técnico N° 011673-2024-Z.R. N° XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT de fecha 02.09.2024; **c)** Documento Nacional de Identidad (DNI); **d)** Declaración jurada de impuesto predial del 2025; **e)** Acta de constatación (vista de ojos), de fecha 12.01.2012; **f)** CD; **g)** Memoria descriptiva, suscrita por Ing. Civil Jhonny Salas Ychocan, con reg. CIP N° 295816; y, **h)** Plano perimétrico y de ubicación, suscrito por Ing. Civil Jhonny Salas Ychocan, con reg. CIP N° 295816.

4. Que, es importante señalar que, 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.

5. Que, por su parte, 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 denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales”, aprobada con Resolución N° 0002-2022-SBN (en adelante “la Directiva N° DIR00002-2022/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, a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la “SBN”, se evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00290-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 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 con coordenadas UTM-17S, DATUM WGS84, se procedió a efectuar su gráfica correspondiente, obteniéndose un área de 209 662,14 m², la cual guarda correspondencia con el área solicitada.
- ii. Efectuada la revisión el aplicativo SINABIP y la Base Gráfica de Predios del Estado - SBN, del Geocatastro la Base Gráfica de SUNARP, se verifica las siguientes superposiciones:
 - Área de 158 736,71 m² inscrita a favor del Estado¹ [75.71 % de “el predio” (en adelante “área 1”) en la partida registral N° 04008128 del Registro de Predios de la Oficina Registral Arequipa, asignado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 54766.
 - Área de 50 925,43m², inscrita a favor del entonces Ministerio de Agricultura² [24.29% de “el predio” (en adelante “área 2)] en la partida registral N° 00955882 de la Oficina Registral de Arequipa, asignado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 111838.

Adicionalmente, de la evaluación previamente realizada no se detectó que el área materia de interés tenga la condición de bien de dominio público, en consecuencia, se desprende que tiene la condición de dominio privado.

- iii. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth más actual de fecha 22 de setiembre de 2023, se advierte lo siguiente:
 - Es un predio eriazo fuera del área de expansión urbana con topografía accidentada, pendiente moderada, en su total extensión se aprecia estar desocupado, con excepción que para el lado oeste se aprecia un área de forma rectangular con presencia de surcos con algún fin agrícola, que probablemente representaría un 15%

¹ En mérito de la Resolución Suprema N° 0015-70-EF-BN del 14 de enero de 1970.

² En mérito de la Resolución Ministerial N° 709- 2000-AG, de fecha 18 de setiembre de 2000.

del área solicitada (aproximadamente). Perimétricamente se aprecia montículos de tierra-arena que demarcarían sus límites, sin poder precisar la existencia de cerco; asimismo, no se descarta otros elementos que podrían existir al interior del inmueble, toda vez que por la resolución de la imagen no es posible identificar.

8. Que, en atención a lo descrito en el ítem ii) del considerando precedente, se advierte que el “área 2”, se encuentra superpuesta sobre el ámbito inscrito a favor del entonces Ministerio de Agricultura (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI), razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

9. Que, respecto del “área 1”, luego de la evaluación técnica y legal, se ha determinado que no constituye un bien de dominio público, sino un bien de dominio privado, conforme lo establece el subnumeral 3° del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento”, razón por la cual no es pasible de ser objeto de un procedimiento de desafectación administrativa, al no cumplir con un requisito primordial: tener la condición de dominio público.

10. Que, ahora bien, 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 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 62° de la Ley N° 27867.

12. Que, en ese orden de ideas, se advierte que el “área 1” está situada en la jurisdicción de “el GORE Arequipa”; razón por la cual, es dicho Gobierno Regional quien es el competente para evaluar cualquier acto de disposición y/o administración -de ser el caso- que se requiera sobre dicha área, considerando el marco normativo establecido en “el Reglamento”; por lo que, cualquier requerimiento sobre el “área 1” deberá ser presentada ante dicho gobierno regional.

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

³ **Bienes de dominio privado estatal:** Aquellos bienes estatales que no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales el Estado o alguna entidad estatal ejercen, dentro de los límites que establece la legislación vigente, el derecho de propiedad con todos sus atributos. Los bienes de dominio privado del Estado comprenden a los predios de dominio privado estatal y a los inmuebles de dominio privado estatal. Los predios de dominio privado estatal se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones. Los inmuebles de dominio privado estatal se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones.

⁴ **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.

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° DIR00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00274-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0673-2025/SBN-DGPESDDI del 28 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** presentada por **JUAN CARLOS ROSAS VILCA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TECERO.- 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° SDDI.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