

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0135-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1344-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE CRIANZA DE ANIMALES MENORES "EL MIRADOR CHASTUDAL"**, representada por David Choque Choque, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 302 801,21 m² (30.2801 ha) ubicada en el Sector Viñani, distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna; 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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 07 de diciembre del 2022 (S.I. N° 33243-2022), la **ASOCIACIÓN DE CRIANZA DE ANIMALES MENORES "EL MIRADOR CHASTUDAL"**, representada por David Choque Choque (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Acta de Constatación de Posesión de fecha 1 diciembre de 2008, expedido por el Segundo Juzgado de Paz del distrito Gregorio Albarracín Lanchipa (fojas 9); **2)** Constancia de Posesión de fecha agosto de 2010, expedido por la Municipalidad Provincial de Tacna (fojas 10); **3)** Declaración Jurada de Impuesto Predial (PR) año 2009 y 2021, expedido por la Municipalidad Distrital Gregorio Albarracín Lanchipa (fojas 11); **4)** Constancia de Posesión de Predios Rústicos N° 0685-2021-SGCMB-GDU-MDCGAL/T de fecha 12 de octubre de 2021, expedido por la Municipalidad Distrital Gregorio Albarracín Lanchipa (fojas 26); **5)** Constancia de Posesión de Predios Rústicos N° 0579-2021-SGCMB-GDU-MDCGAL/T de fecha 20 de setiembre de 2021, expedido por la Municipalidad Distrital Gregorio Albarracín Lanchipa (fojas 27); **6)** Constancia de Posesión de Predios Rústicos N° 0620-2021-SGCMB-GDU-MDCGAL/T

de fecha 20 de septiembre de 2021, expedido por la Municipalidad Distrital Gregorio Albarracín Lanchipa (fojas 30); **7)** Certificado de Zonificación y Vías N° 263-2022-SGATL-GDU/MPT de fecha 08 de junio de 2022 (fojas 32); y, **8)** Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 13 de julio del 2022, correspondiente a la Publicidad N° 4054054 del 08.07.2022, expedido por la Oficina Registral de Tacna y gráfico de evaluación técnica (fojas 34 al 37).

4. 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”).

5. 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 complemente 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”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00100-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2023 (fojas 38), en el que se concluye respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i.** Desarrolladas las coordenadas que obran en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado, se obtiene una poligonal de un área de 302 801,21 m² (30,2801 ha), y un perímetro de 2 243,69 ml, tal como se indica en el Certificado, área que se entiende es materia de la presente venta directa, a la que se denomina “el predio”.
- ii.** El área de 8 200,00 m² (que representa el 2.71% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor del Gobierno Regional de Tacna (en adelante “GORE Tacna”), en la partida registral N° 11051886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, con CUS N° 117338 de tipo provisional.
- iii.** El área de 294 601,21 m² (que representa el 97.29% de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin antecedente registral.
- iv.** No se evidencia que “el predio” constituya un bien de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito.
- v.** Existe transferencia de funciones a favor del “GORE Tacna”, en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, comprendidas en los literales “a”, “b” y “c” del artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, por lo tanto,

en el presente caso, no corresponde a esta Superintendencia evaluar la procedencia de la primera inscripción de dominio y posterior venta directa del ámbito sin antecedentes registrales.

10. 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.

11. Que, mediante Resolución Ministerial N° 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006, se transfirió a los Gobiernos Regionales de Tacna y Lambayeque 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.

12. Que, en atención a lo advertido en el acápite ii) del noveno considerando, se ha determinado que 8 200,00 m² (2.71% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor del “GORE Tacna”. Por lo tanto, ha quedado determinado que la citada área no se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, esta Superintendencia no es competente para aprobar actos de disposición sobre esta área, en atención a lo dispuesto en el inciso 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”.

13. Que, por otro lado, en atención al área restante de 294 601,21 m² (97,29% de “el predio”), recae en ámbito sin inscripción registral; sin embargo, esta se encuentra en la jurisdicción del “GORE Tacna”; en tal sentido toda vez que de acuerdo al numeral 76.1. del artículo 76° de “el Reglamento”: *todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente*, de acuerdo a lo indicado en la Resolución N° 429-2006-EF-10 y de acuerdo al 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.

14. Que, al haberse determinado que: a) “el predio” no es de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito; b) el 2.71% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del “GORE Tacna”; c) el 97.29% de “el predio” no cuenta con inscripción registral; y, d) mediante Resolución Ministerial N° 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006, se transfirió a los Gobiernos Regionales de Tacna y Lambayeque la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa y derivar la solicitud de “la administrada” al “GORE Tacna”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

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

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 118-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0158-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE CRIANZA DE ANIMALES MENORES “EL MIRADOR CHASTUDAL”**, representada por David Choque Choque, por los argumentos 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 ("<http://www.gob.pe/sbn>").

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI