

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0409-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **388-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIO VIRGEN DE COPACABANA**, representada por su presidente Néstor Quenta Ticona, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 14 2499 ha (142 499,02 m²), ubicado en el Sector Cerro Para, en el distrito, 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 51° y 52° 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 11 de abril del 2023 (S.I. N° 08741-2023) por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIO VIRGEN DE COPACABANA**, representada por su presidente Néstor Quenta Ticona, (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" por la causal 3) del artículo 222 del Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA (fojas 2-6). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 7); **b)** copia del certificado de vigencia inscrita o en la partida registral N° 11089726 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Tacna (fojas 8-9); **c)** copia de la constancia de posesión emitida por la Municipalidad de Centro Poblado de Augusto B. Leguía el 07 de setiembre de 2009 (foja 10); **d)** copia de certificado de zonificación y vías emitido por la Municipalidad Provincial de Tacna (foja 11); **e)** copia del informe gráfico N° 581-2022-UGPUyC-SGATL-GDU/MPT (foja 12); **f)** copia del certificado de búsqueda catastral, publicidad N° 6054704 del 03 de octubre de 2022 (fojas 13-15); **g)** copia del informe técnico N° 016049-2022-Z.R. N° XIII/UREG/CAT del 05 de

octubre de 2022 (foja 16); **h)** copia del plano perimétrico – localización (foja 147); y, **i)** copia de memoria descriptiva, suscrito por ingeniero civil, Alexis Gregorio Grande Ale (fojas 18).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con 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, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” establece que todo acto de administración o disposición 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.

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° 00483-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril del 2023 (fojas 19-21), el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** De la consulta en la Base Única de Predios del Estado que obra en esta Superintendencia, el aplicativo del SINABIP y el visor de SUNARP, se advierte que se encuentra en ámbito sin información registral.
- ii)** De la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral presentado por “la administrada”, se concluye que un predio de mayor extensión de 53,1748 ha (531 748,48 m²), recae parcialmente sobre zona “...donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia de predios inscritos”. Verificando que un área de 138 507,90 m² (97,20%) de “el predio” corresponde a dicha zona; sin embargo, según el gráfico de evaluación técnica de Publicidad N° 6054704-2022, el área restante de “el predio” de 3 991,12 m² (2,80%) también se visualiza sobre zona sin información registral.
- iii)** Se ubica en el distrito, provincia y departamento de Tacna, donde 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.

- iv) No se evidencia que constituya un bien de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito.
- v) Se encuentra totalmente sobre zonificación como Área de Protección y Conservación Ecológica – Características naturales limitadas (AP-CN), de acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías presentado por “el administrado”.
- vi) Es un terreno eriazo de topografía variable y pendiente ligeramente inclinada, ubicado en el sector Cerros de Para, zona extra urbana colindante a parcelas agrícolas. Se encuentra ocupado por parte de una lotización informal, conformada por manzanas delimitadas por vías de circulación, ocupando aproximadamente el 47% de su área total, cuyos inicios de ocupación es posterior a setiembre 2015. Análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth.

11. 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.

12. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, se debe indicar que mediante Resolución N° 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006, se comunicó que con fechas 3 de noviembre de 2005 y 6 de marzo de 2006 se suscribieron las Actas de Entrega y Recepción con los Presidentes de los Gobiernos Regionales de Tacna y Lambayeque, respectivamente, mediante las cuales se formalizó la transferencia de la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado ubicados en la jurisdicción de dichos gobiernos regionales, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

13. Que, en virtud a lo expuesto, ha quedado 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)** no cuenta con inscripción registral; y, **c)** mediante Resolución Ministerial N° 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006, se transfirió a “el GORE Tacna”, la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa y derivar la solicitud de “la administrada” a “el GORE Tacna”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento la causal de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN” aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe Técnico Legal N° 0477-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2023 y el Informe Brigada N° 00394-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN AGROPECUARIO VIRGEN DE COPACABANA**, representada por su presidente Néstor Quenta Ticona, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Derivar la solicitud de venta directa de “el administrado” a “el GORE de Tacna” para los fines correspondientes.

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

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