

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0453-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de mayo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **472-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICROEMPRESARIOS PROFESIONALES AGRÍCOLAS Y PECUARIOS**, representada por su presidente, el Sr. José Antonio Choquehuanca Llanqui, solicita la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 495,86 ha, ubicado en el Cerro Chastudal, en el 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 con fecha 11 de abril de 2023 (S.I. N° 08738-2023), la **ASOCIACIÓN DE MICRO EMPRESARIOS PROFESIONALES AGRÍCOLAS Y PECUARIOS**, representada por su presidente, el Sr. José Antonio Choquehuanca Llanqui (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio" invocando causal 3) del artículo 222 de "el Reglamento" (fojas 2-6). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia de D.N.I. del representante de "la administrada" (fojas 7); **b)** certificado de Vigencia de la Asociación de Micro Empresarios Profesionales Agrícolas y Pecuarios 06 de enero de 2022 emitido por la SUNARP- Oficina Registral de Tacna Zona Registral N° XIII- Sede Tacna (fojas 8-9); **c)** acta de Constancia de Posesión del 14 de noviembre del 2006 emitida por el Segundo Juzgado de Paz del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa (fojas 10); **d)** acta de Constatación de Posesión de Terreno de la Asociación de Micro Empresarios Profesionales Agrícolas y Pecuarios "AMIENMPAP" del 13 de marzo de 2010 emitida por el Segundo Juzgado de Paz del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa (fojas 11-14); **e)** escritura Pública de Constitución de la Asociación de Micro Empresarios Profesionales Agrícolas y Pecuarios "AMIENMPAP" del 22 de julio del 2009 emitida por la abogada Rosa María Málaga Cutipe-

Notaria de Tacna (fojas 15-30); **f)** copia de Partida N° 11045813 del Registro de Personas Jurídicas del emitido por la SUNARP- Oficina Registral de Tacna Zona Registral N° XIII- Sede Tacna (fojas 31-45); **g)** acta de Constatación del 27 de marzo de 2012 emitida por el Juzgado de Paz del distrito Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa (fojas 46-47); **h)** certificado de Zonificación y Vías N° 585-2022-SGATL-GDU/MPT del 27 de diciembre de 2022 emitido por la Municipalidad Provincial de Tacna (fojas 48-49); **i)** certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad N° 5983496 del 29 de setiembre de 2022 emitido por la SUNARP- Oficina Registral de Tacna Zona Registral N° XIII- Sede Tacna (fojas 50-53); **j)** plano Perimétrico – Ubicación 00001 de enero de 2022, con coordenadas UTM en DATUM WGS84 - Zona 19S suscrito por el ingeniero Alexis Gregorio Grande Ale, con Registro C.I.P. N° 14215 (HABILITADO) (fojas 54); y, **k)** memoria descriptiva de enero de 2022 suscrito por el ingeniero Alexis Gregorio Grande Ale, con Registro C.I.P. N° 14215 (HABILITADO) (fojas 55-56).

**4.** Que, el procedimiento 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 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00550-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de mayo de 2023 (fojas 57-59) e Informe Preliminar N° 0630-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2023, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i.** Efectuada la consulta al Aplicativo SINABIP, a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, el Geocatastro de la SBN y al visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se verificó que “el predio” recae sobre un ámbito con inscripción registral y otro sin inscripción registral, como se detalla a continuación:

Ítem	CUS	Partida	Titular	% (*)
1	117338	11051886	Gobierno Regional de Tacna	8,34
2	S/N	Sin información registral		91,66
<b>Total</b>				100,00

(\*) Cálculo porcentual referencial.

- ii. “El predio” se encuentra ubicado en el distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna a cuyo Gobierno Regional de Tacna se le transfirió la competencia de administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos del dominio privado del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal, por Resolución Ministerial N° 429-2006-EF/10.
- iii. “El predio” técnicamente no constituye uno de alcance nacional o de proyecto de interés nacional, por tal motivo, la SBN carece de competencia para tramitar acto alguno de disposición.
- iv. “El predio” es un terreno eriazo de topografía plana, pendiente suave y suelo arenoso. Se encuentra conformado en parte por una parcelación que ocupa el 98% del predio, que involucra un promedio de 150 parcelas de 3 has aproximadamente cada una, algunas de ellas se encuentran delimitadas por cerco vivo u otro material removible, advirtiendo que la mayoría de las parcelas, entre delimitadas y no delimitadas, se encuentran ocupadas por al menos una estructura de lo que serían galpones para la crianza de animales menores, estableciendo que estas ocupan áreas mínimas con respecto a la dimensión de cada una de las parcelas, asimismo, se observa que se encuentran divididas por vías de circulación; y por su lado Este una lotización urbana en proceso de consolidación, que ocupa aproximadamente el 2% de su área total, cuyo inicio de ocupación es posterior a mayo 2011. Análisis sustentado en las imágenes de Street View y Google Earth.

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 i) del noveno considerando, se ha determinado que el 8.34 % 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 y; 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, el área restante de 91,66% de “el predio”, que recae en ámbito sin inscripción registral; toda vez que se encuentra en la jurisdicción del “GORE Tacna”; 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; por lo que es de competencia del mencionado gobierno regional la evaluación de su inmatriculación.

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 8.34% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del “GORE Tacna”; c) el 91.66% 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; y, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022; el Informe de Brigada N° 491-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 527-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE MICRO EMPRESARIOS PROFESIONALES AGRÍCOLAS Y PECUARIOS**, representada por su presidente, el Sr. José Antonio Choquehuanca Llanqui, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 18.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**