

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1571-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **453-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PUEBLO JOVEN JOSÉ DE SAN MARTÍN** representada por la presidenta Virginia Nativa Laura Paredes, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 206.58 m², ubicado en el Pueblo Joven José de San Martín, Mz. M, Lote 18, distrito de Alto de la Alianza, 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 el 24 de mayo del 2024 (S.I. N° 14219-2024) la **ASOCIACIÓN PUEBLO JOVEN JOSÉ DE SAN MARTÍN** representada por la presidenta Virginia Nativa Laura Paredes (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **1)** copia de documento nacional de identidad (fojas 6); **2)** certificado de vigencia del registro de personas jurídicas (fojas 7); **3)** título de afectación en uso (fojas 9); **4)** copia de la partida registral N° P20005943 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Tacna (fojas 13); **5)** copia de la partida registral N° 05020309 del Registro de Personas Jurídicas (fojas 21 al 27).

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° DIR00002-2022/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 complementé 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”.

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 ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00865-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2024 (fojas 28) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Se superpone con propiedad a nombre del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la partida registral N° P20005943 del Registro Predial Urbano de la Oficina de Tacna, con CUS N° 48853, destinado a Servicios Comunales, afectado en uso a favor de “la administrada”, por plazo indefinido con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- ii. “La administrada” no adjuntó ninguna documentación para acreditar la causal invocada.
- iii. De las imágenes referenciales de Google Earth, del 14.04.2024, se aprecia que “el predio” se encuentra en zona urbana consolidada, con ocupación.

10. Que, mediante escrito s/n presentado el 09 de agosto de 2024 (S.I. N° 22502-2024) (foja 30), “la administrada” formula desistimiento del procedimiento de venta de “el predio”.

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, 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.

13. Que, en ese contexto, se ha determinado que “la administrada” pretende la venta directa de “el predio”, el cual, si bien es un bien de dominio público de origen de titularidad del Estado, se encuentra ubicado en la jurisdicción de Tacna; por lo que, es competencia del Gobierno Regional de

Tacna pronunciarse respecto a dicho requerimiento. En tal sentido, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de “la administrada”.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

15. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, deberá considerarse que “el predio” es de dominio público, motivo por el cual para dar inicio al procedimiento de venta directa, resulta necesario que éste haya perdido la naturaleza o condición para el uso o prestación de un servicio público al que fue destinado, Por lo tanto de acuerdo al artículo 92° de “el Reglamento”: *“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, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.”*

16. Que, por lo antes expuesto, una vez que el referido Gobierno Regional haya determinado la viabilidad de su solicitud de venta directa deberá pedir que esta Superintendencia evalúe la desafectación administrativa de “el predio”; para lo que deberá considerar lo dispuesto en el precitado artículo 92° de “el Reglamento”.

17. Que, además deberá tener en cuenta que de acuerdo al numeral 197.1 del artículo 197° de “el Reglamento”: *“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”.*

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 Informe Brigada N° 788-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1625-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN PUEBLO JOVEN JOSÉ DE SAN MARTÍN** representada por la presidenta Virginia Nativa Laura Paredes, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Derivar la solicitud al Gobierno Regional de Tacna, por corresponderle.

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, y comuníquese

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