

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0491-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo del 2025

VISTO:

El **Expediente N.º 112-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE IGLESIA EVANGÉLICO MISIONERA DEL SUR DEL PERÚ** representado por su presidenta Albino Sánchez Rivera, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio ubicado en el pago Cani Cani, denominado Bustamante, sector Cerro Blanco, distrito de Calana, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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 04 de marzo de 2025 (S.I N° 06814-2025), **la ASOCIACIÓN DE IGLESIA EVANGÉLICO MISIONERA DEL SUR DEL PERÚ** representada por su presidente el señor Albino Sánchez Rivera (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa de “el predio” en mérito a la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, el cual – según indica- se formaría parte del ámbito inscrito en la partida registral N° 05119915 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (Ficha N° 851), haciendo mención además que de acuerdo al Certificado de Búsqueda Catastra que adjunta, se han evaluado las partidas registrales Nros. 11131750 y 11014507 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna. Para tal efecto, adjunta entre otros los siguientes documentos: a) certificado de vigencia de poder del señor Albino Sánchez Rivera; b) copia de constitución de “la Asociación”; c) copia de partida registral N° 11130217 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Tacna; d) contrato privado de traspaso de terreno celebrado por el señor Rado Ulises Velazco Mirabal a favor de “la Asociación” signado por el Juez de Paz del Centro Poblado Augusto B. Leguía; e) memoria descriptiva; f) plano de ubicación – perimétrico; g) copia de cartas enviadas por “la Asociación” a la Municipalidad Distrital de Calana; h) copia de carta N° 178-2024-EFPUCM/MDC del 01 de octubre de 2024; i) copia de Oficio N° 001-2025-ERLP-OPPM-MDC-T emitido por la Municipalidad Distrital de Calana del 02 de enero de 2025; y, j) copia de certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Tacna.

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 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00265-2025/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2025; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Desarrollado en el polígono de “el predio” de acuerdo con las coordenadas UTM zona 19S (DATUM WGS84 y PSAD 56) consignadas en el Plano Ubicación – Perimétrico, se obtiene un área gráfica de 21 302,21 m² (2.1302 ha) concordante con el área solicitada, por lo cual, se continuará la evaluación con el área gráfica obtenida.

- ii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica del Estado y el Geocatastro SBN, se verifica que no se encuentra incorporado al Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- iii) De la consulta efectuada a la Base Gráfica Registral de SUNARP, se verifica que se encuentra superpuesto en un área de 1 522.74 m² (7.15 % de “el predio”) en un ámbito inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11131750 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna.
- iv) Asimismo, se advierte que se superpone en un área de 19 779.47 m² (92.85% de “el predio”) en un ámbito sin antecedente registral.
- v) Cabe indicar que además se superpone en un ámbito de mayor extensión con la partida registral N° 11014507 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, la cual, corresponde a una concesión para explotar servicios públicos (distribución de electricidad).

10. Que, respecto del área de 1 522.74 m² (7.15 % de “el predio”) en un ámbito inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11131750 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna.

11. Que, respecto al área de 19 779.47 m² correspondiente al 92.85% de “el predio”, de acuerdo a la evaluación realizada en nuestras bases gráficas, a la fecha, se encuentra superpuesto en un ámbito sin inscripción registral.

12. Que, es pertinente mencionar que “el predio” se encuentra ubicado dentro de la jurisdicción del Gobierno Regional de Tacna (en adelante “el GORE Tacna”). en tal sentido, se hace de su conocimiento que 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.

13. 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 aprobó mediante Acta de Entrega y Recepción del 03 de noviembre de 2005, a través de la que se transfirió a “el GORE Tacna” la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado, 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 62¹ de la Ley N° 27867.

14. Que, estando al marco normativo antes detallado, se advierte que “el predio” se encuentra en la jurisdicción de “el GORE Tacna”; en atención a ello, en virtud a la Resolución N° 429-2006-EF-10 y de conformidad con 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.

15. Que, además se deberá tener en cuenta el numeral 197.1 del artículo 197° de “el Reglamento” señala que: *“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”.*

16. Que, por lo antes expuesto, corresponde a “el GORE Tacna” evaluar lo requerido por “la Asociación” debiendo derivar a esta Superintendencia los actuados a fin de que emita la opinión técnica previa de conformidad al marco normativo expuesto en el numeral superior. Además de ello, corresponde a el referido Gobierno Regional evaluar la primera inscripción de dominio del área de 19 779.47 m² (92.85% de “el predio”) en atención a sus atribuciones.

¹ 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

17.Que, en tal contexto se derivará la solicitud al Gobierno Regional del Callao a fin de que dicha entidad, en el marco de sus competencias evalúe el requerimiento de venta directa, de conformidad con el inciso 141.1 del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS². Asimismo, como se indicó en líneas anteriores, para todo acto de disposición esta Superintendencia deberá emitir opinión técnica favorable de conformidad con el artículo 197° de “el Reglamento”.

18.Que, sin perjuicio de lo expuesto, toda vez que “la asociación” manifiesta que el área materia de interés se encontraría superpuesta en la partida registral N° 05119915 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (antes Ficha N° 851), corresponde informar que de la revisión de dicha partida registral, se advierte que esta corresponde a un predio de propiedad de terceros particulares.

19.Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal invocada.

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° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0194-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0500-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACION DE IGLESIA EVANGÉLICO MISIONERA DEL SUR DEL PERÚ** representado por su presidente Albino Sánchez Rivera, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento del **GOBIERNO REGIONAL DE TACNA** lo requerido por “la Asociación” , a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

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.

SDDI.1.1.6

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

2 Artículo 141.- Presentación de escritos ante organismos incompetentes: 141.1 Cuando sea ingresada una solicitud que se estima competencia de otra entidad, la entidad receptora debe remitirla, en el término de la distancia, a aquélla que considere competente, comunicando dicha decisión al administrado. En este caso, el cómputo del plazo para resolver se iniciará en la fecha que la entidad competente recibe la solicitud. 141.2. Si la entidad aprecia su incompetencia, pero no reúne certeza acerca de la entidad competente, notificará dicha situación al administrado para que adopte la decisión más conveniente a su derecho.