

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0103-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de enero del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° **436-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **CONGREGACIÓN DE LA MISIÓN DE PADRES LAZARISTAS O VICENTINOS DEL PERÚ** representado por Javier Gamero Torres, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 612,86 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 5, Manzana F, Asentamiento Humano Santa Rosa, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque; 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 51° y 52° 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 19 de marzo del 2024 (S.I. N° 07201-2024) la **CONGREGACIÓN DE LA MISIÓN DE PADRES LAZARISTAS O VICENTINOS DEL PERÚ** representado por Javier Gamero Torres (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” señalando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”) (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de título archivado (fojas 7); **b)** formulario registral (fojas 8); **c)** declaración jurada (fojas 22); **d)** memoria descriptiva (fojas 26); **e)** esquila de observación (fojas 39); **f)** solicitud de inscripción de título (fojas 49); **g)** oficio N° 1571-2020/ SBN-DGPE-SDAPE de 3 de marzo de 2020 (fojas 53); **h)** resolución N° 767-2018/SBN-DGPE-SDAPE de 7 de noviembre de 2018 (fojas x); **i)** solicitud (fojas 55); **j)** informe económico (fojas 75); **k)** acta de entrega del templo “Santa Rosa” (fojas 77); **l)** oficio N° 01-CPCT-88 (fojas 80); **m)** certificado

de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Chiclayo de 17 de abril de 2017 (fojas 84); **n)** informe técnico N° 120-2017-MPCH-C.A.A.HH/MMC de 12 de abril de 2017 (fojas 85); **o)** acta de verificación (fojas 86); **p)** copia de documento nacional de identidad (fojas 92); **q)** certificado literal de la partida registral N° P10019328 del Registro de Predios de Lima (fojas 115); **r)** recibo de luz emitido por Electronorte (fojas 119); **s)** certificado de vigencia (fojas 123); **t)** carta de regularización de deuda y pronto pago 2024 (fojas 126); y, **u)** declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) (fojas 127 al 134).

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° 1003-2024/SBN-DGPE-SDDI de 05 de setiembre de 2024 (fojas 135); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito en la partida registral N° P10019328 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chiclayo a favor de El Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y con CUS N° 23715.
- ii. Se encuentra identificado como el Lote 5 Manzana F del Asentamiento Humano Santa Rosa, distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, con un área de 612,86 m<sup>2</sup> destinado Uso: Servicios Comunales, por lo que constituye un lote de equipamiento Urbano, inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.
- iii. Del Asiento 00005 y Asiento 00006 de la referida partida registral, se desprende que mediante Resolución N° 767-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 07 de noviembre de 2018, se dispuso la inscripción de dominio del predio a favor de la Superintendencia Nacional de

- Bienes Estatales y se aprobó la cesión en uso vía regularización a favor de “la administrada” por el plazo de 10 años, para que en el mismo continúe funcionando la Capilla La Milagrosa y desarrolle otras actividades sociales en beneficio de la población.
- iv. Del Asiento 00007, corre la inscripción de la declaratoria de fábrica en virtud del formulario registral de fecha 11 de setiembre de 2023 y otros documentos que sustentaron el presente asiento.
  - v. Los documentos presentados por “la administrada” para acreditar la causal de venta (Resolución Municipal que autoriza cambio de uso y recibos del servicio de electricidad) corresponden a “el predio”.
  - vi. Se ubica en un ámbito urbano definido sus linderos por las avenidas Francisco de Zela y Chocano, presenta una ocupación consolidada, sobre el cual se ha construido una edificación de material noble de dos niveles que constituye infraestructura de la Capilla “La Milagrosa” y servicios religiosos a cargo de la Congregación de la Misión de Padres Lazaristas o Vicentinos del Perú, que data de fecha anterior al 10 de noviembre de 2010. Análisis sustentado en imágenes satelitales del periodo del mes de mayo del 2006 al mes de febrero del 2024, e información entregada por “la administrada”.

10. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que “el predio” es de dominio público; por lo que, se deberá tener en cuenta que la desafectación administrativa dispuesta en el numeral 92.1° del artículo 92° de “el Reglamento” prevé que 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, pasándolo al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

11. Que, aunado a ello, el numeral 92.3 del artículo 92° de “el Reglamento”, establece que la invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la pérdida de condición, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público, asimismo, el numeral 92.4 del mismo cuerpo normativo señala que la desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN mediante resolución.

12. Que, en tal contexto; toda vez que “la administrada” aduce encontrarse ocupando en “el predio” deberá considerarse que este podría ser dispuesto a su favor a través del procedimiento de venta directa previa desafectación administrativa. En tal contexto, en cuanto al procedimiento de venta directa de “el predio”, es pertinente mencionar 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, a mayor abundamiento, con Resolución Ministerial N° 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006, se comunicó que con fecha 3 de noviembre de 2005 y 6 de marzo de 2006 se suscribieron las Actas de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales, a través del cual se formalizó la entrega de transferencia al Gobierno Regional de **Lambayeque** (en adelante “el GORE Lambayeque”) para que dicho gobierno regional asuma la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, a excepción de los terrenos de propiedad municipal 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 62°<sup>1</sup> de la Ley N° 27867.

---

<sup>1</sup> 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.

b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal. c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

14. Que, de acuerdo al marco legal expuesto en los considerandos anteriores es “el GORE Lambayeque” quien deberá evaluar previamente el procedimiento de venta directa trasladando a esta Superintendencia una vez determinado que dicho procedimiento es viable; a fin de que se evalúe la desafectación administrativa de “el predio”.

15. Que, además “el predio” se encuentra cedido en uso a favor de “la administrada” el cual se encuentra inscrito en el asiento 0006 de la partida, destinado a Servicios Comunales, siendo un bien de dominio público y que puede ser objeto de acto de disposición por consolidación previa desafectación administrativa.

16. 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”.*

17. Que, por lo antes expuesto, “el predio” mantiene su condición de dominio público y se encuentra en la jurisdicción de “el GORE Lambayeque”; razón por la cual, es dicho GORE quien deberá evaluar la disposición de “el predio”; debiendo derivar a esta Superintendencia los actuados una vez que determine que el procedimiento es viable a fin de que se pronuncie por la desafectación administrativa y además emita la opinión técnica; en tal sentido corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

18. Que, se derivará la solicitud al Gobierno Regional de Lambayeque a fin de que dicha entidad, en el marco de sus competencias evalúe el requerimiento de venta directa, de conformidad con el inciso 141.14 del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS. 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”.

19. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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° 0029-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2025 y, el Informe Técnico Legal N° 102-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero del 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **CONGREGACIÓN DE LA MISIÓN DE PADRES LAZARISTAS O VICENTINOS DEL PERÚ** representado por Javier Gamero Torres, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Derivar la solicitud al Gobierno Regional de Lambayeque, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

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**