

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0252-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de marzo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **088-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **DAVID PAMPALLALCO ZELA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 7, 2037 has, ubicado en la parcela 6, Sector Llostay, litoral costanera Tacna, Bocal del Rio Ilo, Km 45, en el distrito de Sama, 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 “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 16 de enero del 2023 (S.I. N° 01027-2023) por **DAVID PAMPAMALLCO ZELA** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” por la causal 4) del artículo 222 del Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA (fojas 2-3). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 4); **b)** copia de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 5); **c)** copia de la constancia de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Sama, marzo del 2023 (fojas 6); **d)** copia de la constancia de posesión de parcela de terreno emitido por el Juzgado de Paz Boca del Rio de fecha 13 de octubre de 2004 (7); **e)** copia de la constancia de posesión emitido por Municipalidad Distrital de Sama, marzo del 2008 (fojas 8); **f)** copia de la constancia de posesión emitido por Juzgado de Paz de Vila

Vila, el 24 de febrero de 2015 (fojas 9); **g**) copia de la constancia de posesión emitido por Juzgado de Paz de Vila Vila, el 19 de febrero de 2018 (fojas 10); **h**) copia de la constancia de posesión emitida por el Juzgado de Paz CP Boca del Río, el 20 de abril de 2022 (fojas 11); **i**) copia del acta de constatación emitida por el Juzgado de Paz del Centro Poblado Boca del Río, el 27 de octubre de 2020 (fojas 13-14); **j**) copia de solicitud dirigida al Alcalde de la Municipalidad Provincial de Tacna de fecha 09 de enero del 2023 (fojas 15); **k**) copia memoria descriptiva suscrita por Arq. Jersson André Castilla Veliz (fojas 16-17); **l**) copia de plano de ubicación y perímetro, lamina U-01, suscrita por Arq. Jersson André Castilla Veliz (fojas 18); **m**) copia de la constancia de habilitación profesional, N° 001254, del 16 de enero de 2023 (fojas 19); y, **n**) copia del certificado de búsqueda catastral, publicidad N° 6408831, del 18 de octubre de 2022 (fojas 20-23).

**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 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° DIR00002-2022/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° 00188-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero del 2023, el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Revisada la documentación técnica, se desarrolló el cuadro de coordenadas de sistema UTM DATUM WGS84, obteniendo un área gráfica de 72 036,630 m<sup>2</sup> (7,203 ha), la cual tiene una diferencia mínima con el área descrita en los documentos técnicos, encontrándose dentro de los parámetros catastrales vigentes. Precisando, que en los documentos técnicos “el predio” se

denomina como parcela 6, ubicado en el Sector Llostay Margen Izquierdo, distrito de Sama, provincia y departamento de Tacna.

- ii) 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 “el predio” se encuentra en ámbito sin información registral.
- iii) De la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral, publicidad N° 6408831 de fecha 18/10/2022, se concluye que el polígono presentado, se encuentra en una zona donde no se tiene información gráfica, por lo que no es posible determinar si existen predios inscritos o no en la zona de estudio, por consiguiente, no es posible definir una superposición sobre elementos existentes.
- iv) No se evidencia que “el predio” constituya un bien de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito.
- v) “El predio” no se encuentra en el ámbito de aplicación de la Ley de Playas.

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 aprobó mediante Acta de Entrega y Recepción del 03 de noviembre de 2005, a través de la que se transfirió al Gobierno Regional de Tacna (en adelante “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 62<sup>1</sup> de la Ley N° 27867.

13. Que, estando al marco normativo antes detallado, se advierte que “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral y además se encuentra en la jurisdicción de “el GORE Tacna”; en tal sentido toda vez que de acuerdo al numeral 76.1. del artículo 76<sup>02</sup> de “el Reglamento”, en atención en 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.

14. 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)** “el predio” 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 “el administrado” a “el GORE Tacna”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. 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° 0289-2023/SBN-DGPESDDI del 21 de marzo de 2022 y el Informe Brigada N° 00239-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo del 2023.

<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.

<sup>2</sup> Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 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.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **DAVID PAMPALLALCO ZELA**, 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](http://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**