

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1510-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de noviembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **694-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ANGÉLICA CRISTINA CONDORI GARCÍA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 49,994.00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector La Yarada, del distrito de La Yarada Los Palos, 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 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 09 de setiembre del 2024 (S.I. N° 25939-2024), **ANGÉLICA CRISTINA CONDORI GARCÍA** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia de documento nacional de identidad (fojas 6); **b)** memoria descriptiva (fojas 7); **c)** plano perimétrico y ubicación (fojas 8); **d)** certificado de búsqueda catastral (fojas 10); **e)** copia de partida registral N° **11035538** de Registro de Predios (fojas 14); **f)** constancias de posesión (fojas 18 al 21); **g)** acta de entrega (fojas 22); **h)** recibo de luz emitido por Electrosur (fojas 23); **i)** recibos (fojas 24 al 26); **j)** declaración jurada de productores (fojas 27); **k)** declaraciones juradas de impuesto predial del año 2024 (fojas 29 al 56; 58 al 64); e, **l)** estado de cuenta consolidado (fojas 57); **m)** fotografías (65 al 84).

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° 01163-2024/SBN-DGPE-SDDI (fojas 85) del 28 de octubre del 2024; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Corresponde a un área reconstruida de **49,994.32 m<sup>2</sup>** que se superpone parcialmente con el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la **partida registral N° 11035538** del Registro Predial Rural de la Zona Registral de Tacna con **CUS N° 50566**, en un **87.65% (43,818.04 m<sup>2</sup>)** del área y un **12.35% (6,176.2843 m<sup>2</sup>)** del área se encontraría sin inscripción registral aparente.
- ii. Respecto la visualización de la situación física de “el predio”, con ayuda del Google Earth, como visor geográfico referencial, se tiene que en la imagen satelital del 19.10.2005, se aprecia que está dedicado a la explotación agrícola en su mayor extensión, existiendo la presencia de surcos paralelos, que a lo largo de los mismos probablemente se haya realizado la instalación del sistema de riego tecnificado, cuya plantación podría estar ya instalada, también se observa un pozo de agua en el extremo sur este; en la imagen del 02.02.2012, se aprecia que el cultivo se encuentra en desarrollo y de diferentes edades dado al volumen de la copa que se puede apreciar; en la imagen del 12.11.2023 se observa mayor desarrollo de la plantación, presentando en la zona sur oeste probablemente la asociación con cultivos de otras especies. De manera general se trata de un área con topografía relativamente plana, relieve no accidentado, dedicada a la explotación agrícola casi en su total extensión, con presencia de una vivienda y edificación circundante, un pozo con agua para riego, aparentemente no tiene cerco perimétrico; sin embargo, se aprecia definido su límite que corresponde a “el predio”, por el norte se encuentra limitado por una vía (trocha carrozable probablemente afirmada) y por los lados este sur y oeste por camino de vigilancia.

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, respecto al área de 6,176.2843 m<sup>2</sup> (que representa el 12.35% de “el predio”) recae en ámbito sin inscripción registral, sin embargo, esta se encuentra en la jurisdicción del “GORE Tacna”; en tal sentido toda vez que 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

13. Que, por otro lado, en cuanto al área de 43,818.04 m<sup>2</sup> (que representa el 87.65% de “el predio”) al encontrarse inscritas a favor del Estado, pero ubicado en la jurisdicción del Gobierno Regional de Tacna, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el décimo primer considerando de la presente resolución.

14. Que, considerando 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; corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa y derivar la solicitud de “la administrada” al “GORE Tacna” a fin de que evalúe dicho requerimiento, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. 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° 759-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1558-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANGÉLICA CRISTINA CONDORI GARCÍA**, por los fundamentos 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.8

**PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ**  
**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**