

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1250-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **659-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE AGRICULTORES NUEVO PARAISO TRES COMPUERTAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **48.42 ha** ubicado en el distrito de Tambo Grande, provincia y departamento de Piura (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 y su Reglamento aprobado por 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 05 de setiembre de 2024 (S.I. N° 25648-2024), la **ASOCIACION DE AGRICULTORES NUEVO PARAISO TRES COMPUERTAS**, representada por su presidente, Víctor Baltazar Chocan (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, omitiendo invocar alguna de las causales contenidas en el artículo 222° de “el Reglamento”; sin embargo, manifiesta que requiere la venta directa de “el predio” para ejecutar un proyecto en favor de la población del Sector Quirihuac Alto, distrito de Laredo, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, por lo que su requerimiento se evaluará bajo la causal 2) del artículo 222° del citado reglamento. Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **a)** Copia de DNI del Sr. Víctor Baltazar Chocan, **b)** Certificado de vigencia solicitud N° 5236202-2024 con fecha 19.08.2024; **c)** Documentación técnica firmada por el Ing. Misael Machado Morales con CIP 66248 (Memoria descriptiva y Plano perimétrico); **d)** Formulario de información de la estación GNSS de Rastreo permanente; y, **e)** otros documentos complementarios.

3. Que, en ese sentido 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”).

4. 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

5. 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.

6. Que, el inciso 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.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01076-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre del 2024 en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Del desarrollo del polígono de las coordenadas UTM zona 17s (DATUM WGS84) consignadas en la documentación técnica, se ha determinado un área de gráfica 48.42 ha, la cual se corresponde con el área materia de interés.
- ii. Realizada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado y el Geo catastro que administra esta Superintendencia, se verifica que “el predio” no se encuentra incorporado dentro del ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- iii. De la revisión a la Base Gráfica Registral de SUNARP, se observó que el área consultada presenta superposición con las partidas registrales Nros 04004978 (32 371.96 m²), 11091942 (1 116.13 m²) y 0400812 (725,02 m²), cuyas titularidades corresponden a terceros. Y, el área restante no registra antecedente registral.
- iv. Consultado el visor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego se advierte que “el predio” se superpone parcialmente con unidad Catastral N° 123404, donde figura registrado la “Asoc. Campesina Nueva Juventud Tres Compuertas”, y equivale a en 1 116,12 m².
- v. En relación a la situación física y ocupación, se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth de fecha más reciente 17.02.2024 (hasta donde la resolución lo permite), se visualiza que se trata de un predio agrícola, ocupado por ocho (08) zonas de cultivos. Asimismo, se advierte que estaría colindante por el lado este a una zona en proceso de consolidación y por el norte con un canal de regadío.

9. Que, respecto a lo indicado en el ítem iii) del considerando precedente, se ha determinado que un área de 34 213,11 m² (32 371.96 m², 1 116.13 m² y 725,02 m²) se superpone sobre ámbitos inscritos a favor de terceros, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”.

10. Que, en cuanto al área restante de 45.001191 ha se advierte que se encuentra sin inscripción registral, en consecuencia, esta Superintendencia no puede evaluar el requerimiento de venta sobre la citada área, toda vez que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” prescribe que todo acto de disposición de predios estatales que se otorgue a favor de particulares, necesariamente tiene que contar con la inscripción en el Registro de Predios de derecho de propiedad a favor del Estado, sin perjuicio de ello esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área indicada previamente de acuerdo a sus atribuciones establecidas en el artículo 50° del “ROF de la SBN”.

11. Que, por lo expuesto en el noveno y décimo considerando de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el Administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

13. Que, de lograrse la inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de volverse a requerir la venta directa de dicha área; deberá requerirse información a la entidad competente a fin de descartarse superposición con áreas comunales.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 00667-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1306-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACION DE AGRICULTORES NUEVO PARAISO TRES COMPUERTAS**, representada por su presidente, Víctor Baltazar Chocan por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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.

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI