



RESOLUCIÓN N° 1509-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 698-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **FORESTACIÓN SECTOR SOLEDAD CERRO CABEZON CHICAMA** representado por el señor Gustavo Adolfo Méndez Alcántara, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 915 769.06 m² ubicado en el sector La Soledad, distrito de Chicama, provincia de Ascope y departamento de La Libertad; 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de setiembre del 2024 (S.I. N° 26747-2024), **FORESTACIÓN SECTOR SOLEDAD CERRO CABEZON CHICAMA** representado por el señor Gustavo Adolfo Méndez Alcántara, (en adelante "el administrado") solicita la venta de "el predio" invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento", para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** plano de ubicación (fojas 4); **b)** memoria descriptiva (foja 5); **d)** informe técnico de certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Trujillo (fojas 6 al 9); **e)** declaración jurada de no contar con impedimento para adquirir derechos reales del Estado (foja 10); **f)** constancia de posesión N° 098-2024-SGIDUR/JJCE/MDCH, emitida por la Municipalidad Distrital de Chicama del 23 de abril de 2024 (foja 11) ; **g)** acta de constatación de posesión de terreno emitida por el juzgado de paz de segunda nominación de la Corte Superior de Justicia de la Libertad del 15 de diciembre del

2023 (fojas 12 al 16)); e, **i)** certificado de búsqueda catastral del 11 de setiembre de 2024 emitido por la Oficina Registral de Trujillo (fojas 20).

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, 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° 01179-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2024 (fojas 21 al 25), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** “El Administrado” solicitó la venta de un área de 5 915 796.06 m², para lo que presento un plano perimétrico con presente un Plano Perimétrico con cuadro técnicos datum WGS84, UTM 175, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal de “el predio”, obteniéndose un área de 5 915,768.9855 m², existiendo una discrepancia de mayor área en 0.0745 m². Es preciso indicar que la evaluación técnica se realizará con el área obtenida.
- ii)** De la consulta en el visor SUNARP, “el predio” recae parcialmente con la partida registral N° 04007785 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, inscrito a favor de la empresa Agrícola Chicana Limitada.
- iii)** De la consulta en el Geocatastro, “el predio” se encuentra parcialmente superpuesto con la partida registral N° 04002136 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo con CUS N° 171643, la cual, se encuentra inscrita a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural en mérito a la Resolución N° 0422-

52-AG/DGRAAR del 26 de agosto de 1982 expedida por el Ministerio de Agricultura y Alimentación (actualmente Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego).

- iv) En ese sentido, se determina que existe un área de 3 737 216.1490 m² (63.17% de “el predio”) que se encuentra superpuesto con las partidas registrales N°04002136 y N° 04007785 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, de titularidad del MIDAGRI y/o Agrícola Chicama Limitada.
- v) Asimismo, se advierte que “el predio” recae en un área de 2 178 552.8365 m² (36.83% de “el predio”) recae en un ámbito sin inscripción registral.
- vi) De la consulta realizada al aplicativo Google Earth, se ha visualizado el histórico de imágenes satelitales de “el predio” correspondientes al período 2009 al 2024, no advirtiéndose delimitación y ocupación del área materia de solicitud, por lo que se ha tomado como referencia para describir la imagen satelital más reciente del 16 de marzo de 2024, apreciando que el relieve es ondulado, con pendiente variada desde ligeramente inclinada, moderadamente empinada, asimismo, todo el área es de naturaleza eriaza.

10. Que, en atención a lo señalado en los ítems ii) y iii) del considerando que antecedente, se ha determinado que “el predio” se encuentra superpuesto parcialmente en un área de 3 737 216.1490 m² (63.17% de “el predio”) inscrita a favor de terceros; razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sétimo considerando de la presente Resolución.

11. Que, respecto de lo señalado en el ítem v) del considerando noveno se advierte que el área de 178 552.8365 m² (36.83% de “el predio”) se encuentra en ámbito sin inscripción registral, por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado de la citada área, de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la Asociación”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta, debiéndose disponer su archivo una vez quede 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 1560-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **FORESTACIÓN SECTOR SOLEDAD CERRO CABEZON CHICAMA** representado por el señor Gustavo Adolfo Méndez Alcántara, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

¹ Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

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.

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 y comuníquese. -
P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI