



RESOLUCIÓN N° 0342-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1228-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS SIN TIERRA LA ARBOLADA**, representada por su presidente Agustín Mijahuanga Rivera, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** respecto un terreno de 200 has (2 000 000 m²), ubicado en la zona alta del distrito de Paita, provincia de Paita, 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado 26 de octubre del 2021 (S.I. N° 27829 -2021), la **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS SIN TIERRA LA ARBOLADA**, representada por su presidente Agustín Mijahuanga Rivera (en adelante “la asociación”), solicita la venta directa de “el predio”, para fines de agricultura, sin embargo, no indica la causal de venta directa a la que acoge su solicitud. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Copia simple del D.N.I. del representante de “la asociación” (fojas 3); **2)** Copia simple de la Partida Registral N.° 11230089, del registro de personas jurídicas de Piura (fojas 4); **3)** Croquis de un predio de 200 has. que además tiene como título la Partida N.° 00029415, propiedad del Estado Peruano CUS 45613 (fojas 7).

3. Que, el procedimiento 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”).

4. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”) concordado con el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar el croquis presentado por “la asociación”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00022-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2022 (fojas 8), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) El croquis hace referencia a la partida registral N.° 00029415, señalando Propiedad del Estado Peruano, con el CUS N.° 45613 y graficados poligonales entre ellos un área de 200 has escrita a mano; inmersa en otras áreas de mayor extensión; este croquis no contiene cuadro de datos técnicos para la ubicación exacta de dicha poligonal, no obstante se procedió a evaluar el área que señala (200 has.), tomando como referencia el sub lote B para su ubicación, en ese sentido, la ubicación de “el predio” es de carácter referencial.

ii) Recae sobre las siguientes partidas: **a)** totalmente (100%) sobre la Partida registral N.° 05000025, inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Paita; **b)** Totalmente (100%) sobre la Partida registral N.° 11097502, inscrita a favor de la Comunidad Campesina San Francisco de la Buena Esperanza Paita; y **c)** Parcialmente, un aproximado del 60% de su extensión, sobre la Partida registral N.° 11221568, inscrita a favor del Estado – representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, con el CUS 141357.

iii) Se recomienda que “el administrado” presente el plano perimétrico y memoria descriptiva con coordenadas de georreferenciación, así como que precise la causal de venta directa y documentación que la acredite para su evaluación tal como señala el artículo 100, del Reglamento de la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA, de fecha 11.04.2021.

10. Que, en atención de lo antes señalado, esta Subdirección a través del Oficio N° 0347-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero de 2022 (en adelante "Oficio")(fojas 10), requirió a "la asociación" lo siguiente: **i)** presentar la solicitud con la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio; **ii)** presentar documentación técnica correspondiente a "el predio"; **iii)** adjuntar medios probatorios que acrediten la causal invocada (causal 1), 2), 3), 4) y 5) del artículo 222° de "el Reglamento", los cuales deben guardar correspondencia con "el predio", de conformidad con el numeral 6.2 de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; **iv)** De ser el caso, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades, deberá adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia; **v)** De ser "la asociación, persona jurídica con fines de vivienda, adicionalmente, para acreditar la extensión del área ocupada, deberá presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados de la persona jurídica que integran y el Acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compraventa directa; y, **vi)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de "el Reglamento". Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación del oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de "el Reglamento".

11. Que, "el Oficio" fue notificado a "la asociación" el 11 de marzo del 2022, en el domicilio señalado en su solicitud, siendo recibido por Jorge Quiroga Terreros quien se identificó con D.N.I. N.° 000461621, razón por la cual se tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.4 del artículo 21° de "la Ley N° 27444". En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del citado oficio, para que subsane las observaciones advertidas, venció el 28 de marzo del 2022.

12. Que, mediante escrito presentado el 16 de marzo de 2022 (S.I N.° 08057-2022), dentro del plazo otorgado en "el Oficio", "la asociación" presenta documentación técnica para su evaluación, asimismo adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia simple del D.N.I del representante de "la asociación"; **b)** Copia literal de la partida Registral N° 11230089 del Registro de Personas Jurídicas de Piura; **c)** Copia de Certificado de Búsqueda Catastral emitida por SUNARP emitida el 07 de febrero del 2022; **d)** Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico y de ubicación – con certificado de Habilitación del Ing. José Sosa Patiño; **e)** copia simple del Decreto Supremo N° 005-2009; **f)** Oficio N° 0427-2018-GRP-420010-420610, emitido por el Gore de Piura; **g)** Resolución Directoral N° 043-93-RG-P); **h)** copia de la Ley N° 15175 publicada el 19-10-64.

13. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección evaluó los documentos antes mencionada, elaborando el Informe Preliminar N° 0477-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de abril de 2022 (fojas 37), concluyendo respecto del predio, lo siguiente:

i) Se estableció la siguiente titularidad:

N°	CUS	Titular	Partida	Área	(%)
			(O.R. Paita)	(m2.)	
1	141357	Estado - SBN	11221568 (16.11.87)	280126.31	14
2	****	Comunidad Campesina San Francisco de la Buena Esperanza	11097502 (27.10.2010)	212769.62	10.64
3	****	Municipalidad Provincial de Paita	05000025 (19.07.1989)	1507129.28	75.36
ÁREA DE "EL PREDIO"				2000025.21	100

ii) De las superposiciones registrales encontradas, se estableció de acuerdo a las antigüedades de la inscripción de las partidas que el área de 280 126,31 m² (14%) se encuentra inscrita en la Partida N.º 11221568 (más antigua) a favor del Estado – SBN, área que fue evaluada.

iii) Se descarta duplicidad registral entre la Partida N.º 05000025 (del año 1989) y la Partida N.º 11221568 ya que esta proviene independizada de la partida matriz N.º 00029415 inscrita el 16.11.1987 (más antigua), en ese sentido se tendrá que realizar el saneamiento respectivo, teniendo en cuenta el Art. N.º 95.3 de “el Reglamento”. En ese sentido se continuará con la evaluación del pedido de venta directa.

iv) De la ocupación física y uso del predio, se establece que es un terreno ubicado en zona eriaza, sobre zona plana, de forma irregular, su acceso es por la carretera ruta a la Islilla, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, a la vez se encuentra colindando con lagunas de oxidación por el lado Oeste.

v) Cabe señalar que “el administrado” no hace mención la causal de venta a la que se acoge, así como tampoco presenta documentos de posesión.

14. Que, de lo anteriormente mencionado ha quedado determinado que el área de 1 507 129,28 m² (75.36%), se encuentra inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Paita y el área de 212 769,62 m² (10.64 %), recae en área inscrita a favor de la Comunidad Campesina San Francisco de la Buena Esperanza, razón por la cual de conformidad con lo previsto en el numeral 1) del artículo 56.1º de “el Reglamento”, que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración.

15. Que, por otro lado, respecto del área de 28 0126,31 m² (14.00%), se ha determinado que se encuentra inscrita a favor del Estado y constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad, (en adelante el “**Área 1**”), por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la Asociación” con la que pretende subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

Respecto a presentar la solicitud con la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso o finalidad al que se destinará el predio;

De la revisión de la solicitud, se advierte que no precisado la causal en la cual acoge su pedido; por tanto, se concluye que ha cumplido con subsanar la presente observación

Respecto a presentar documentación técnica correspondiente a “el predio”:

“La asociación”, ha presentado la copia de Certificado de Búsqueda Catastral emitida por SUNARP emitida el 07 de febrero del 2022, Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico y de ubicación – con certificado de Habilitación del Ing. José Sosa Patiño; información que ha sido evaluada para la emisión del Informe Preliminar N° 0477-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de abril de 2022, en ese sentido, se concluye que se ha cumplido con subsanar la presente observación

Respecto de adjuntar medios probatorios que acrediten la causal invocada (causal 1), 2), 3), 4) y 5) del Reglamento), los cuales deben guardar correspondencia con “el predio, de conformidad con el numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN;

De la revisión de la solicitud, se advierte que al no haber señalado causal o supuesto legal al que se acoge su pedido, tampoco ha presentado medios probatorios que se pueda colegir con algún supuesto de venta directa.

Siendo que en el caso hubiese precisado que su requerimiento se sustenta en las causales 3 o 4 del artículo 222º de “el Reglamento”, “La asociación”, no ha presentado documentación

que indique si “el predio” se encuentra bajo otro régimen de venta, en consecuencia, se concluye que tampoco ha cumplido con subsanar la presente observación.

Respecto de presentar el Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los/las asociados de la persona jurídica que integran y el Acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compraventa directa;

“La asociación”, tampoco ha presentado lo requerido en esta observación, concluyendo que tampoco se ha cumplido con subsanar la presente observación.

Respecto de presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento;

“La asociación”, no ha presentado el documento requerido, por tanto, no se ha cumplido con subsanar la observación.

16. Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “la administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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 Informe de Brigada N° 0348-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0377-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN DE CAMPESINOS SIN TIERRA LA ARBOLADA**, representada por su presidente Agustín Mijahuanga Rivera, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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° 19.1.1.4

VISADO POR:

**Profesional de la SDDI
FIRMADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO