

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0944-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **819-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **SOCIEDAD AGRÍCOLA 3P S.A.C.** representado por su gerente general, Celso Erick Cabanillas Díaz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 80,555229 ha ubicado en el sector Popan Alto, distrito de Zaña, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, 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 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 19 de junio del 2023 (S.I. N° 15688-2023) por la SOCIEDAD AGRICOLA 3P S.A.C. representado por su gerente general Celso Erick Cabanillas Díaz (en adelante "el Administrado") solicita la venta directa de "el predio" por la causal 1) estipulado en el artículo 222° del Decreto Supremo N° 008-2021/VIVIENDA (fojas 1-6). Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad del representante de "el Administrado" (fojas 7 al 8); **b)** copia del certificado de vigencia de nombramiento del gerente general inscrito en la partida registral N° 13321379 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 9 al 13); **c)** copia de la consulta de RUC: 20566144434 – Sociedad Agrícola 3P S.A.C. (fojas 14 al 15); **d)** copia de la partida registral N° 11208467 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 16 al 17); **e)** copia de gráfico de predio Cayalti, unidad catastral antigua N° 12930, área 8.3749 has (fojas 18); y, **f)** copia de plano de levantamiento topográfico, predios "Cayalti & Benjamín" (fojas 19 al 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, 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 a 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° DIR-00002-2022/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° 01081-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre del 2023, rectificado mediante Informe Preliminar N° 01134-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre del 2023, el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De lo manifestado por “el administrado” se advierte que solicita el área total de 801,5229 ha, inscrita en la partida registral N° 11208467 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, sin embargo, los planos presentados describen predios de áreas de 94,7252 ha y 100,7753 ha, que discrepan con el área inscrita en la citada partida.
- ii) En ese sentido, desarrolladas las coordenadas UTM DATUM WGS84 de los planos adjuntos, resulta una poligonal con un área gráfica de 863 502,82 m² (86,3503 ha), por lo que no se considera como “el predio” las áreas indicadas en los planos presentados, si no el área gráfica de 80,5229 ha, inscrita en la partida registral 11208467.
- iii) “El predio” de 80,5229 ha, corresponde al ámbito signado con CUS N° 98597, inscrito en la partida registral N° 11208467 del Registro de Predios Rurales de la Oficina Registral de Chiclayo, Zona Registral n° II. Sede Chiclayo, a favor de Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Resolución Ministerial N° 121-2016-PEJEZA/8101 de fecha 18.08.2016 emitida por el Director Ejecutivo del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña – Ministerio de Agricultura y Riego.
- iv) De la lectura de la partida registral N° 11208467 en el servicio de SUNARP en línea, se verifica que a la fecha cuenta con 05 folios sin títulos pendientes; en el cual se advierte lo siguiente:
 - En el asiento A00001 corre la inscripción de la independización de la partida N° 02244249 O.R. Chiclayo; de lo que se descarta duplicidad registral de las partidas registrales N° 11208467 y 02244249 O.R. Chiclayo.
 - En el asiento B00001 corre la inscripción de la descripción del predio (predio Benyamin con un área de 80,8229 ha.)

- En el asiento C00002 corre la inscripción de la TRANSFERENCIA DE DOMINIO, en virtud de la R. M. N° 121- 2016-PEJEZA/8101 de fecha 18.08.2016 emitida por el Director Ejecutivo del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña – Ministerio de Agricultura y Riego en el cual pone “el predio” a disposición del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

- v) Se encuentra afectado de forma parcial con 02 derechos mineros vigentes titulados, según el INGEMMET del GEOCATMIN, conforme se detalla:

Nº	Denominación	Código	Tipo de Sustancia	Titular	Área Aprox.	%
1	SAN JUANITO	030002318	METALICA	S.M.R.L. SAN JUANITO	13,9245	17,29
2	LOMA NEGRA	030022316	NO METALICA	CARLOS EDUARDO HONORIO URRELA	2,8390	3,53
3	SIN SUPERPOSICIÓN CON DERECHOS MINEROS				63,7594	79,18
TOTAL					80,5229	100,00

- vi) También se encuentra atravesado de de manera parcial en un área aproximada de 2 616,80 m2 (0,32%) con el ancho mínimo (11 m) de servidumbre de una línea aérea de media tensión operada por la empresa ELECTRONORTE, según el Mapa Energético del OSINERGMIN.
- vii) Se encuentra dentro del ámbito del Proyecto de Irrigación – Valle Zaña del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña.
- viii) Es preciso señalar que mediante Resolución Ministerial N° 429-2006-EF-10 en el marco del proceso de descentralización en el cual se transfirió al Gobierno Regional de Lambayeque, la competencia para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción; por lo que no corresponde continuar con la evaluación de la libre disponibilidad y cumplimiento de la causal invocada.

11. 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 Lambayeque 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 62¹ de la Ley N° 27867.

12. Que, estando al marco normativo antes detallado, “el predio”, al estar ubicado en el departamento de Lambayeque, y al marco legal expuesto en el séptimo considerando de la presente Resolución, se encuentra bajo la competencia del Gobierno Regional de Lambayeque, al contar dicho gobierno regional con las potestades específicas para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado que se encuentren dentro del ámbito de su jurisdicción, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de venta directa.

13. 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 y “el ROF de la SBN”, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; la Resolución N° 005-2022/SBN-GG, el Informe Técnico Legal N° 1046-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre del 2023 y el Informe Brigada N° 00854-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **SOCIEDAD AGRÍCOLA**

¹ 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.

3P S.A.C., por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez 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° 19.1.1.8

FIRMADO POR:

Carlos Reategui Sánchez
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI