

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0902-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 525-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EL ABROJAL**, representada por su presidente Fernando Delgado Pérez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 705 953,01 m², ubicado en el distrito de Jayanca, provincia 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 N° 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.° 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 28 de junio de 2024 (S.I. N° 18204-2024), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EL ABROJAL**, representada por su presidente Fernando Delgado Pérez; en adelante “la administrada”, solicita la venta directa de “el predio”, sin invocar expresamente la causal a la cual se acoge del artículo 222° de “el Reglamento”; no obstante, sustenta su pedido en mérito a la posesión que – según indica- ejerce (fojas 1 al 8). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Copia simple del documento nacional de identidad del presidente de “la administrada” (fojas 9); **b)** Certificado de vigencia de poder del 26 de junio de 2024 (fojas 10 al 11); **c)** Copia del Asiento C00001 de la partida registral n° 11420340 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 12 al 13); **d)** Anotación de inscripción de los Títulos Nros. 2024-01006953 y 2022-02934956, emitido por la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 14 al 15); **e)** Acta de diligencia de inspección ocular de constatación de posesión de predio – agrícola a solicitud de parte interesante, emitida por el Tercer Juzgado de Paz - Jayanca (fojas 16 al 20); **f)** Resolución Gerencial N° 032-2024-MPL- GIU-SGCUAT-AA.HH.Syt, emitida por la Municipalidad Provincial de Lambayeque (fojas 21 al 23); **g)** Oficio N° 001971-2024-GR.LAMB/ORAD [515281671 – 7] (fojas 24 al 28); **h)** Resolución Número: Uno, emitida por el Tercer Juzgado de Paz -

Jayanca (fojas 29); **i)** Acta de inspección ocular sobre constatación de posesión de predio agrícola a solicitud de parte interesante, emitida por el Tercer Juzgado de Paz - Jayanca (fojas 30 al 32); **j)** Escrito del presidente de "la administrada" dirigido hacia la Comisaría Distrital de Jayanca (fojas 33 al 34 y 36 al 37); **k)** Constancia de enterado suscrita por el Comisario CRPNP Jayanca "C" Aldo Cáceres Ramos (fojas 35); **l)** Resolución de Gerencia N° 30-2022/MPL-GIU-SGCUAT-AA.HH.SyT., emitida por la Municipalidad Provincial de Lambayeque (fojas 38 al 39); **m)** Resolución de Gerencia N° 35-2022/MPL-GIU-SGCUAT-AA.HH.SyT., emitida por la Municipalidad Provincial de Lambayeque (fojas 40 al 42); **n)** Escrito del presidente de "la administrada" dirigido hacia la Municipalidad Provincial de Lambayeque (fojas 43); **ñ)** Certificados de Posesión Nros. 0812, 0985, 0880, 01008, 0989, 0386, 0048, 0081 y 0402 emitidos por la Municipalidad Provincial de Lambayeque (fojas 44 al 52); **o)** Certificado de zonificación y vías N° 278-2022/MPL-GIU-SGCUAT-AHU emitido por la Municipalidad Provincial de Lambayeque (fojas 53 al 54); **p)** Escrito del presidente de "la administrada" dirigido hacia la Municipalidad Provincial de Lambayeque (fojas 55); **q)** Resolución de Comisaría N° 003-2023-IIMACREPOL LAM/RPL-/DIVOPUS/CRPNP.JAYANCA"C-SPC, suscrita por el Comisario CRPNP Jayanca "C" Miguel Ángel Loayza García (fojas 56 al 58); **r)** Resolución de Gerencia N° 0184/2023-MPL-GM-GDEIS, emitida por la Municipalidad Provincial de Lambayeque (fojas 59 al 60); **s)** Resolución de Alcaldía N° 332-2023-MDJ/A, emitida por la Municipalidad Provincial de Lambayeque (fojas 61 al 62); **t)** Fotografías (fojas 63 al 77); **u)** Copia simple de documentos nacionales de identidad de menores de edad y carnet de crecimiento neonatal – niño (fojas 78 al 81); **v)** Certificado de Posesión N° 0425, emitido por la Municipalidad Provincial de Lambayeque (fojas 83); **w)** Boleta de Venta Electrónica N° B005-00008766 emitida por Electronorte S.A. (fojas 84); **x)** Presupuesto de Servicio N° 25900032441 emitido por Electronorte S.A. (fojas 85); **y)** Fotografías (fojas 87 al 88); **z)** Resolución de Alcaldía N° 121-2024-MDJ/A, emitida por la Municipalidad Provincial de Lambayeque (fojas 89 al 90); **a.1)** Formulario de Información de la Estación GNSS de rastreo permanente emitido por el Instituto Geográfico Nacional (fojas 91 al 94); **a.2)** Certificado de Habilidad emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 95); **a.3)** Carnet de verificador catastral (fojas 96); **a.4)** Copia de la partida registral n° 02235998 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 97 al 98); **a.5)** Copia de la partida registral n° 02298135 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 99 al 100); **a.6)** Copia de la partida registral n° 02298136 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 101 al 102); **a.7)** Copia de la partida registral n° 02298137 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 103 al 104); **a.8)** CD (fojas 105); **a.9)** Certificado de Búsqueda Catastral del 26 de setiembre de 2022, emitido por la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 106 al 112); **a.10)** Vista satelital de "el predio" (fojas 113); **a.11)** Memoria descriptiva suscrita por verificador Sunarp 09569 VCZR II (fojas 114 al 115); y, **a.12)** Plano perimétrico suscrito por verificador Sunarp 09569 VCZR II (fojas 116).

4. 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.

5. Que, el procedimiento 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").

6. 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".

7. 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.

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, es preciso indicar que, el segundo párrafo del artículo 9° de “el TUO de la Ley” dispone que los Gobiernos Regionales, respecto de los bienes de propiedad del Estado bajo su administración, en cumplimiento de las transferencias de competencias, ejecutarán los actos conforme a lo establecido en el literal j) del artículo 35¹ de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, y en el artículo 62² de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en “el TUO de la Ley” y “el Reglamento”, dentro de cuyas funciones se encuentra la referida a realizar actos de disposición respecto de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción.

10. Que, con Resolución Ministerial N° 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006, con fecha de publicación del 26 de julio del mismo año, el Gobierno Regional de Lambayeque adquirió competencias para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783, Ley de Bases de Descentralización, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

11. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00835-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del presente año (fojas 117 al 118), en el cual se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruida la poligonal de “el predio”, según las coordenadas UTM en PSAD56 - Zona 17S consignadas en la documentación técnica presentada, se obtuvo un área de 705 953,36 m², la cual difiere en 0,35 m² con la extensión inicialmente solicitada, equivalente a 705 953,01 m², no obstante, dicha discrepancia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- ii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado de esta Superintendencia y al GEOcatastro SBN, se advierte que “el predio” no se encuentra incorporado en el Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- iii) De la revisión en el Visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se advierte la superposición parcial de “el predio” con la partida registral N° 11335123 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, en una extensión equivalente a 2 005,43 m² (0.28% de “el predio”) y, de igual manera, con la partida registral N° 11221698 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, en un área equivalente a 493,52 m² (0.07% de “el predio”), ambas partidas registrales inscritas a favor de terceros.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, ha quedado determinado que “el predio” recae en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, ubicado en la jurisdicción del Gobierno Regional de Lambayeque; en consecuencia, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en

¹Artículo 35.- Competencias exclusivas

(...)

j) Administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

² 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.

aplicación del numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa citada en el sétimo considerando de la presente resolución; no obstante, corresponde al Gobierno Regional de Lambayeque pronunciarse respecto a este extremo, en tanto se encuentra a su cargo la competencia para evaluar y aprobar la inmatriculación y/o primera inscripción de dominio a favor del Estado de los predios ubicados en la jurisdicción de Lambayeque.

13. Que, en cuanto al procedimiento de venta directa de “el predio”, en mérito de lo dispuesto por 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, se establece 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.

14. Que, a mayor abundamiento, con Resolución Ministerial N° 429-2006-EF-10 del 24 de julio de 2006, se comunicó que, con fecha 6 de marzo de 2006, se suscribió el Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales, a través del cual se formalizó la entrega de transferencia al Gobierno Regional de Lambayeque, para que dicho Gobierno Regional asuma la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, a excepción de los terrenos de propiedad municipal; 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 62° de la Ley N° 27867.

15. Que, en atención al marco legal anteriormente expuesto y en virtud de que “el predio” se ubica en la jurisdicción de Lambayeque, es competencia del Gobierno Regional de Lambayeque evaluar la disposición de “el predio”; en tal sentido, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, se derivará la solicitud al Gobierno Regional de Lambayeque, a fin de que dicha entidad, en el marco de sus competencias evalúe el requerimiento de venta directa, de conformidad con el numeral 141.1³ del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Asimismo, es pertinente precisar que, para todo acto de disposición, esta Superintendencia deberá emitir opinión técnica favorable, de conformidad con el artículo 197° de “el Reglamento”.

17. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la administrada” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez 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; Resolución Ministerial N° 429-2006-EF-10; Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; el Informe Brigada N° 00475-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0932-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EL ABROJAL**, representada por su presidente Fernando Delgado Pérez, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

³Artículo 141.- Presentación de escritos ante organismos incompetentes

141.1 Cuando sea ingresada una solicitud que se estima competencia de otra entidad, la entidad receptora debe remitirla, en el término de la distancia, a aquélla que considere competente, comunicando dicha decisión al administrado. En este caso, el cómputo del plazo para resolver se iniciará en la fecha que la entidad competente recibe la solicitud.

SEGUNDO.- DERIVAR la solicitud de venta directa al Gobierno Regional de Lambayeque, a fin de que la evalúe en el marco de sus competencias.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo, una vez quede 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, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI