

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1547-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **597-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **DONY JHEERSSON GUTIERREZ GUERRERO** representada por Moisés Enrique Yarleque Panta, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de **176 888,84 m²**, ubicado en el distrito de Sechura, provincia de Sechura y departamento de Piura, 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 50° y 51° 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 12 de agosto de 2024 (S.I. N° 22780-2024), **DONY JHEERSSON GUTIERREZ GUERRERO** representada por Moisés Enrique Yarleque Panta (en adelante “el administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, bajo la causal 2) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **a)** plano perimétrico (fojas 3); **b)** plano de ubicación (fojas 4); **c)** memoria descriptiva (fojas 5); **d)** certificado de búsqueda catastral (fojas 9); **e)** informe técnico N° 005666-2024-Z.R. N° I-SEDE PIURA/UREG/CAT (fojas 11); **f)** declaración jurada (fojas 14); **g)** oficio N° 1291/21 de 21 de julio de 2022 (fojas 15); **h)** carta N° 119-2024-MPS-GM-GDU/SGCy AAH de 6 de marzo del 2024 (fojas 16); **i)** carta N° 116-2024-MPS-GM-GDU/SGCyAAH de 6 de marzo del 2024 (fojas 17); y, **j)** oficio N° 579-2024-GRP/420020-100-600 de 4 de febrero de 2024 (fojas 18).

4. 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”).

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 la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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 se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01059-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre del 2024 (fojas 20) en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “El administrado” presentó documentación técnica con coordenadas UTM – 17S en DATUM WGS84, lo que permitió la reconstrucción y ubicación de “el predio”, obteniendo así el área gráfica resultante de 176,885.425 m², habiendo una discrepancia de 3.415 m² con el plano perimétrico (P-1), la cual se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- ii. “El predio” recae parcialmente sobre dos (02) predios de mayor extensión;

CUS	Superposición	Titular	Partida y Of. Registral	Área (m ²)	%
89843	Parcial	El Estado Peruano	11141189 OR Piura	46,910.923	26.52
92743	Parcial	El Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	11148608 OR Piura	129,974.502	73.48
Total				176,885.425	100

- iii. Toda vez que “el predio” recae sobre zona ribereña, se analizó la información contenida en el Exp. 788-2022/SBNSDAPE, donde se ha realizado la evaluación de la Zona de Dominio Restringido, respecto al sector denominado PIU-118, en el cual se ubica el ámbito de “el predio”, lo que permitió detectar que para dicha zona existe línea de rompimiento o pérdida de la continuidad geográfica de la playa, generando en consecuencia, la inexistencia de la Zona de Dominio Restringido (ZDR). En ese sentido, “el predio” recae sobre dominio privado del Estado, en relación a los CUS citados.
- iv. “El predio” se superpone totalmente con:

- o La Comunidad Campesina San Martín de Sechura.
Al respecto, sobre la Comunidad Campesina de Sechura, corresponde advertir que, de la lectura de expedientes aledaños, se ha tomado conocimiento, que existe un antecedente registrado en el Exp. 974-2022/SBNSDAPE, en el cual se llevó a cabo el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de la partida N°11143704 (CUS 90231), ubicada 12 kilómetros aproximadamente hacia el lado norte de “el predio”, no obstante, dicha rectificación involucra el pronunciando del Gobierno Regional de Piura, a través de la oficina de PRO Rural Piura, la misma que advierte que las áreas en trámite de “deslinde y titulación” seguido por la CC. San Martín de Sechura, no contemplarán la Zona de Playa Protegida, conforme a las restricciones legales que impone el marco normativo del Estado Peruano.
 - o La Concesión Minera “Virrila 2016” (Catastro Minero N°700001516), cuyo titular es la Compañía Minera Agregados Calcáreos S.A de sustancia no metálica, en situación vigente.
- v. Salvo la presente solicitud, se descarta que “el predio” se superponga con solicitudes en evaluación o trámite para el otorgamiento de derechos. No obstante, se reporta que la solicitud tiene un antecedente a través del Exp. N° 1150-2023/SBNSDDI (S.I. N°21983-2023), declarado inadmisibile, presentado por “el administrado”.
 - vi. “El predio” se superpone con un proceso judicial, N° Legajo 147-2016, concluido favorable a la SBN – Otros.
 - vii. El CUS N° 89843 está incorporado al Portafolio de predios del Estado con código de registro 1152-2020, hasta el nivel de Titularidad, sin la recomendación del acto idóneo para su gestión.
 - viii. “El administrado” no presenta documentos que acrediten la causal de venta directa por la causal 2) proyecto de interés.
 - ix. De la visualización de imágenes históricas del periodo 2005 – 2023, se observa que “el predio” se ubica en una zona eriaz, de topografía llana; en condición de totalmente desocupado.

10. Que, es pertinente mencionar que, de la revisión del Exp. N° 974-2022/SBN-SDAPE en el aplicativo SGD se advierte que la SDAPE mediante el Oficio N.º 05986-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de agosto de 2022, dirigido a la Gerencia de Saneamiento Físico legal de la Propiedad Rural y Estatal del GORE - Piura, solicitó información sobre las implicancias y/o efectos del procedimiento de deslinde y titulación de tierras de la Comunidad Campesina San Martín de Sechura; atendido por la referida Gerencia con el Oficio N.º 741-2022/GRP-490000 del 07 de setiembre de 2022, adjuntando el Informe Técnico N.º 009-2022-GRSFLPRyE/BJCO del 05 de setiembre de 2022 (S.I. N.º 23644-2022), donde el área de Comunidades Campesinas elaboró el estado situacional de la Comunidad Campesina de San Martín de Sechura, frente a las partidas registrales inscritas a favor de la SBN.

11. Que, de la revisión del referido documento técnico, se indicó, que si bien, se ha emitido pronunciamiento en relación al derecho posesorio que le asiste a la mencionada comunidad campesina (*que ampara su derecho en la Resolución virreinal de 9 de mayo de 1544, emitida por el Virrey Blasco Núñez de Vela, y la Resolución Virreinal de 13 de abril de 1578 emitida por el Virrey Francisco de Toledo, donde ampara la posesión y propiedad*) y que, la misma se encuentra suspendido por cuestiones de representación comunal; se advirtió que en el numeral 3.3.22 del citado informe técnico se reconoce, que las áreas de dominio público declaradas por Ley N.º 26856 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 050-2006-EF es de competencia del Estado - SBN; sin embargo, no se pudo advertir pronunciamiento alguno respecto a la exclusión o no de los alcances del procedimiento de deslinde y titulación de dichas áreas de dominio público, por lo que, la SDAPE, mediante el Oficio N.º 07578-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de setiembre de 2022, solicitó la aclaración correspondiente

12. Que, en relación a la solicitud aclaratoria referida en el considerando que antecede, mediante el Oficio N.º 840-2022/GPR-490000 del 03 de octubre de 2022 (S.I. N.º 26179-2022) la Gerencia de Saneamiento Físico legal de la Propiedad Rural y Estatal del GORE - Piura, comunicó a la SDAPE que “todo procedimiento de deslinde y titulación llevado a cabo para determinar la ubicación y los límites del territorio comunal de la CC. CC., deberá excluir la “Zona de Playa

Protegida - ZPP” del ámbito pretendido, por tratarse de áreas de dominio público inalienables e imprescriptibles, declaradas por Ley, las mismas que constituyen un ámbito de especial conservación y protección, por lo cual no pueden ser acogidas en sede administrativa, las pretensiones de terceros que busquen atribuirse el dominio sobre dichas áreas”, por lo que las mismas, se encuentra fuera de los alcances del procedimiento de deslinde y titulación de comunidades campesinas, aclarando así el numeral 3.3.22 del Informe Técnico N.º 009-2022-GRSFLPRyE/BJCO.

13. Que, tal como se advierte, si bien “el predio” recae sobre un área de mayor extensión inscrita a nombre del Estado representado la SBN en las partidas registrales N° 11141189 y 11148608 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura; se advirtió también la existencia de superposición total sobre el mismo con el predio de titularidad de la Comunidad Campesina de San Martín de Sechura conforme al pronunciamiento del Gobierno Regional de Piura, a través de la oficina de PRO Rural Piura, lo que se encuentra detallado en el considerando precedente. Asimismo, cabe indicar que si el predio hubiera recaído en zona de Playa Protegida - ZPP, por tratarse de áreas de dominio público inalienables e imprescriptibles declaradas por Ley; se encuentran bajo la competencia irrestricta de la SBN y la DICAPI, lo cual no se presenta en “el predio”.

14. Que, en relación a la titularidad advertida de la Comunidad Campesina San Martín de Sechura, superpuesta sobre “el predio”, corresponde indicar que el artículo 89° de la Constitución Política del Perú establece que las Comunidades Campesinas y Nativas “*son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior.*” Al respecto, el Tribunal Constitucional indicó en el Exp. N° 02765-2014-PA/TC: “*Por lo expuesto, se reitera que las comunidades nativas y campesinas, en virtud de dicha prerrogativa, tienen el legítimo derecho de evitar intrusiones a su propiedad, potestad que incluye determinar quiénes abandonan el territorio comunal o el uso de las tierras comunales*” (fundamento 43).

15. Que, por su parte, la Ley N° 24656 – Ley General de Comunidades Campesinas, en su artículo 1° prescribe que “(...) en consecuencia el Estado: a) Garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; (...) Asimismo, en su artículo 7° establece que: “*las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables*”. Por otro lado, en su artículo 23° dispone que: “*Son bienes de las Comunidades Campesinas: a) El territorio comunal cuyo dominio ejercen, así como las tierras rústicas y urbanas que se les adjudiquen o adquieran por cualquier título; (...)*”.

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

17. 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.

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° 776-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1595-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DONY JHEERSSON GUTIERREZ GUERRERO** representada por Moisés Enrique Yarleque Panta, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI