

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1450-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **651-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **WILLY KWAKCON**, representado por Rosa Angélica Eche Chunga, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 30 000,00 m², ubicado en el kilómetro 68+615.488 de la carretera Sechura – Parachique del distrito de Sechura, provincia de Sechura y 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 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 20 de agosto de 2024 (S.I. N° 23636-2024), **WILLY KWAKCON**, representado por Rosa Angélica Eche Chunga (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, bajo la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: **a)** Escritura Pública Imperfecta de Compra Venta del año 2000; **b)** Contrato Privado de traspaso de posesión de lote de terreno; **c)** Certificado de Posesión N°000815 de la Comunidad Campesina San Martín de Sechura de fecha 03.11.2016; **d)** Resolución Comunal N°014-2016.CCSMS de fecha 04.11.2016; **e)** Documentación Técnica en coordenadas UTM WGS84 y PSAD56 – Zona 17S, suscrito por el Arq. Nicolás Octavio Obando Bobadilla - CAP N°9239 de fecha junio de 2024 (Memoria descriptiva o Plano de Ubicación y Localización (UL); **f)** Certificado de Búsqueda Catastral de “el predio” – Publicidad N°994260 de fecha 13.02.2024; **g)** Acta de Constatación de Hechos e Inspección Ocular In Situ de fecha 06.08.2024; **h)** Certificado de Ubicación N°004-2012-MPS-GDU/SGCYAA.HH. de fecha 04.06.2012; **i)** Constancia N°047-2012 emitida por la Capitanía Puerto de Paita con fecha 03.10.2012; **j)** Certificado de Numeración N°006-2012-MPS-SGI de fecha 14.11.2012; **k)** Informe N°284-2015-MPS-GDU-SGCyAH/JSA de fecha 05.09.2015; **l)** Acta

de Inspección Técnica Administrativa de la Subgerencia de Catastro y Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial de Sechura de fecha 02.10.2015; **m)** Informe Técnico N°1305-2015-MPS-GDU-SGCyAA.HH. de fecha 12.10.2015; **n)** Carta N°0063-2024-MPS-GM-GR/SGR que entrega DJ del Impuesto Predial PU-HR 2024 con Código N°0002203; **o)** Resumen Ejecutivo del Proyecto en Ejecución sobre el área; **p)** Oficio N°1310-2024 emitida por la Capitanía del Puerto de Paíta de fecha 28.06.2024; **q)** Copia del Carnet de Extranjería del Sr. Willy Kwak; y, **r)** Copia de DNI N°42234267 de la Sra. Rosa Angélica Eche Chunga.

3. Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/SBN”).

4. 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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

5. 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.

6. Que, el inciso 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.

7. 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. 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° 01064-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre del 2024 en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i.** Del desarrollo del polígono de las coordenadas UTM zona 17s (DATUM WGS84) consignadas en la documentación técnica, se ha determinado un área de gráfica 30 000,00 m², la cual se corresponde con el área materia de interés.
- ii.** Realizada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado y el Geo catastro que administra esta Superintendencia, se verifica que no presenta superposición con predios de propiedad del Estado.
- iii.** De la revisión a la Base Gráfica Registral de SUNARP, se observó que el área consultada no registra antecedente registral.
- iv.** Revisado el visor geográfico de zona de playa protegida y la base temática que administra

esta Superintendencia, la cual contiene información de la línea de más alta marea y el límite de la franja ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la línea de más alta marea, se advierte superposición en 302, 46 m² (1.01% de “el predio”) sobre la proyección de Zona de Dominio Restringido (ZDR).

- v. Efectuada la consulta al visor SICAR del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego se advierte superposición total con la Comunidad Campesina San Martín de Sechura. Sobre el particular, se procedió con la lectura de expedientes aledaños: Exp. 974-2022/SBNSDAPE, sobre el cual se efectuó el procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de la partida registral N° 11143704 (CUS N° 90231), ubicada a ocho kilómetros aproximadamente hacia el lado norte del área materia de evaluación; sin embargo, dicha rectificación involucra el pronunciamiento del Gobierno Regional de Piura, a través de la oficina de PRO Rural Piura, el cual advierte que las áreas en trámite del procedimiento de deslinde y titulación seguido por la Comunidad Campesina San Martín de Sechura, no contemplan la Zona de Playa Protegida (área de 302, 46 m² descrita en el ítem precedente), de acuerdo a las restricciones legal que impone el marco normativo del Estado Peruano.
- vi. Consultado el Geocatastro – SBN se advierte superposición con el siguiente proceso judicial:

N° Legajo	Exp. Judicial	Materia legal	Demandante	Demandado	Estado
147-2016	1251-2015	Acción de Cumplimiento	Fundación Comunal San Martín de Sechura	SBN - Otros	Concluido - Favorable

- vii. En relación a la situación física y ocupación, se ha visualizado imágenes satelitales del Google Earth del periodo 2005 al 2023, verificando que se encuentra ubicado en zona cercana al mar, de topografía llana. De las imágenes del año 2005 hasta el año 2011, se evidencia que está desocupado; no obstante, desde el año 2013 (según imagen satelital), se observa que el terreno fue ocupado por un tercero, estableciendo un cerco perimetral acorde con el área en solicitud y habiendo construcciones en su interior. Asimismo, en las imágenes de Street View de Google Earth de fecha 09.2022, se advierte que está delimitado por muro de ladrillos y está siendo utilizado para fabricación de hielo.

9. Que, respecto a lo indicado en el ítem v) del considerando precedente, se ha determinado que un área de 29 697,54 m² (98.99 % de “el predio”) se superpone sobre ámbito de la Comunidad Campesina San Martín, por lo que, 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. 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).

10. 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; (...)”.

11. Que, en cuanto al área restante de 302,46 m² se advierte que se encuentra sin inscripción registral, en consecuencia, esta Superintendencia no puede evaluar el requerimiento de venta sobre la citada área, toda vez que el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” prescribe que todo acto de disposición de predios estatales que se otorgue a favor de particulares, necesariamente tiene

que contar con la inscripción en el Registro de Predios de derecho de propiedad a favor del Estado, sin perjuicio de ello esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área indicada previamente de acuerdo a sus atribuciones establecidas en el artículo 50° del “ROF de la SBN”.

12. Que, por lo expuesto en el noveno, décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “el Administrado”.

13. 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.

14. Que, de lograrse la inscripción de 302, 46 m² a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de volverse a requerir la venta directa de dicha área; deberá requerirse información a la entidad competente a fin de descartarse superposición con áreas comunales.

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° 00744-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1505-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **WILLY KWAKCON**, representado por Rosa Angélica Eche Chunga por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR los resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI