

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL
DE BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1192-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1205-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE COMUNEROS AGROPECUARIOS Y AVICOLAS NUEVO HORIZONTE DE PUERTO RICO BAYOVAR**, representado por Joset Antony Isaac Calderón Mendoza, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, previa primera inscripción de dominio de un predio de 16.80 has (168 000.00 m²), ubicado en el Centro Poblado de Bayovar, en el distrito y provincia de Sechura, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 14 de setiembre del 2022 (S.I. N° 24382-2022), la **ASOCIACION DE COMUNEROS AGROPECUARIOS Y AVICOLAS NUEVO HORIZONTE DE PUERTO RICO BAYOVAR**, representado por Joset Antony Isaac Calderón Mendoza, (adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, previa primera inscripción de dominio, sin precisar causal del artículo 222° de “el Reglamento” en la que sustenta su requerimiento; (fojas 1al 4). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de DNI del Gerente General de la ASOCIACION DE COMUNEROS AGROPECUARIOS Y AVICOLAS NUEVO HORIZONTE DE PUERTO RICO BAYOVAR (fojas 5); **2)** testimonio de constitución de “la administrada” de fecha 24 de febrero de 2021, emitida por Abg. Luisa Esther Tineo Juárez- Notaria de la provincia de Sechura (fojas 6-19); **3)** acta de constatación en el terreno comunal ubicado en la carretera carrozable de minero Perú y Petroperú realizada el día 7 de diciembre de 2017 por el Juzgado de Paz de Única Denominación-Corte

Superior de Justicia de Piura (fojas 20 al 23); y, **4)** memoria descriptiva sin firma del profesional técnico (fojas 24 al 25).

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 complementé 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”.

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, por su parte 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01460-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 26 al 28) del 15 de noviembre de 2022; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Corresponde al área de 167 813.28 m², la que forma parte del ámbito mayor inscrito a favor del **ESTADO – MINISTERIO DE DEFENSA – MARINA DE GUERRA DEL PERÚ**, en la partida registral N° 00036732 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I. Sede Piura, signado con CUS N° 46032.
- ii. De la revisión de la partida, se advierte que al 07 de noviembre de 2022 cuenta con 17 folios y dos títulos pendientes 02727539-2022 y 03119886-2022.
- iii. No se superpone con solicitudes de ingreso relacionadas a actos de disposición o administración que se encuentren pendientes o en trámite, ni con procesos judiciales.
- iv. De la Partida n.º 00036732 se tiene que continúa con la condición de “reservado para la defensa nacional” y “bien de dominio público” cuya rectificación se hace en mérito al Oficio N.º 516-2005/SBN-GO-JAR, remitido por la Superintendencia de Bienes Nacionales el 19.01.2005, en aplicación al D.S. N.º 154-2001/EF.

11. Que, en virtud a lo advertido en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio” es de titularidad del **MINISTERIO DE DEFENSA – MARINA DE GUERRA DEL PERÚ** y reservado para la defensa nacional; en tal sentido al no encontrarse inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y constituir bien de dominio público, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, en virtud a lo establecido en el inciso 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” ¹.

12. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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, su Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 1328-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2022 y el Informe de Brigada N° 01097-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACION DE COMUNEROS AGROPECUARIOS Y AVICOLAS NUEVO HORIZONTE DE PUERTO RICO BAYOVAR**, representado por Joset Antony Isaac Calderón Mendoza, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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° 19.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.