

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1003-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **409-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por Duberli Andrade Vásquez en representación de la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES APROCC**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 157,1032 ha (1 571 031,85 m²), denominado "SAN MIGUEL" ubicado en el Sector Congora, distrito de Miguel Checa, provincia de Sullana 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 (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 8 de abril de 2022 (S.I. N° 10068-2022) Duberli Andrade Vásquez en representación de la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES APROCC** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", señalando la causal 2) y 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia de constancia emitida por APROCC el 31 de marzo de 2022 (fojas 3); **ii)** copia del documento nacional de identidad del administrado (fojas 4); **iii)** plano perimétrico (fojas 6); **iv)** memoria descriptiva (fojas 7, 31); **v)** certificado de búsqueda catastral (fojas 8); **vi)** declaración jurada (fojas 11); **vii)** oficio N° 012-2021 APROCC (fojas 12); **viii)** informe N° 075-2021/GRP-405000 emitido por el Gobierno Regional de Piura el 17 de marzo de 2021 (fojas 13, 26); **ix)** memorando N° 158-221/GRP-440330 emitido por el Gobierno Regional de Piura el 12 de abril de 2021 (fojas 14, 25); **x)** resolución administrativa N° 0164-2021-ANA-AAA.JV-V-ALA-CH de 2 de marzo de 2021 (fojas 17); **xi)** expediente técnico (fojas 19 al 24); **xii)** impuesto predial y arbitrios municipales de 2022 (fojas 29, 39 al 51); **xiii)** testimonio notarial (fojas 52 al 57); **xiv)** certificado posesión N° 0969-2011 emitido por la Comunidad Campesina "San Juan Bautista de Catacaos"

de 16 de agosto de 2011 (fojas 58); **xv)** resolución comunal N° 014-2011-CCJBC-JDC de 8 de agosto de 2011 (fojas 60); **xvi)** testimonio notarial de constitución de asociación (fojas 68 al 77); **xvii)** certificado de posesión de predio rustico N° 002-2021 emitido por la Municipalidad Distrital de Miguel Checa el 8 de noviembre de 2021 (fojas 78); **xviii)** certificado de vigencia emitido por el Registro de Personas Jurídicas el 01 de marzo de 2022 (fojas 79); **xix)** certificado de posesión N° 842-2004 emitido por la Comunidad Campesina San Juna Bautista de Catacaos el 10 de noviembre de 2004 (fojas 81).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

7. 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 inadmisibile 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”.

8. 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.

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, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 991-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto del 2022 (fojas 82 al 86) y el Informe Preliminar N° 495-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2022 (fojas 87) en el que los que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “El administrado” presenta documentación técnica que discrepa en área, no obstante, únicamente la documentación suscrita por el Ingeniero Robert Vásquez consigna coordenadas que grafican un predio con un área gráfica de 1 571 031,85 m², el mismo que fue objeto de la presente evaluación técnica, denominado “el predio”. Sin embargo, de continuarse con el presente trámite, “el administrado” deberá aclarar el área materia de solicitud y de ser el caso, presentar

- documentación correspondiente a dicha área, que cumpla con las especificaciones técnicas previstas en el artículo 100° de “el Reglamento”-
- ii. “El predio” de 157,1032 ha (1 571 031,85 m²), recae sobre ámbitos con inscripción registral, según detalle siguiente:
 - El área de 1 570 009,50 m² (que representa el 99.93% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 04011787 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura con CUS provisional N° 109190.
 - El área de 1 022,31 m² (que representa el 0.07% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Terceros en la partida registral N° 11085507 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, independizado de la partida N° 04011787.
 - El área de 69 045,92 m² (que representa el 4.40% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Proyecto Especial Chira Piura en la partida registral N° 04131688 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS provisional N° 144149.
 - iii. Se encuentra superpuesto de manera parcial en un área de 247 774,49 m² (que representa el 15,77% de “el predio”), con el ámbito del derecho minero vigente de sustancia no metálica denominado EL ROBLE II, con código 700006321 y titular referencial CERAMICOS EL ROBLE S.A.C.
 - iv. Consultado el GEOCATMIN del INGEMMET, se observa que “el predio “se encuentra en su totalidad en el Área de Defensa Nacional – Pampas de Congora del Ministerio de Defensa.
 - v. “El predio” se encuentra fuera del derecho vial de la vía de alcance nacional RUTA PE-02 (Carretera Paita – Piura), cuyo ancho es de 50 metros (25 a cada lado del eje), más se encuentra superpuesto con su área restringida (15 m. de ancho a cada lado del derecho de vía), en un área aproximada de 12 306,03 m² (0,78%), conforme la Resolución Ministerial N°351-2013-MTC/02.
 - vi. De la visualización de la CARTA NACIONAL 11B, se observa que sobre parte de “el predio” atraviesa una quebrada seca, por lo que se recomienda hacer la consulta a la entidad competente, a fin de descartar que “el predio” abarque bienes de dominio hidráulico
 - vii. “El predio” se encuentra dentro del ámbito del Lote Petrolero N° XIII, en el que existe contrato de tipo explotación a favor de OLYMPIC PERU INC (Decreto de Concesión N° 015-96-EM), mas no se observan pozos petroleros o presencia de infraestructura relacionada a explotación de hidrocarburos.
 - viii. “El predio” involucra de manera parcial en un área aproximada de 13 528,50 m² (0,86 m² aprox.), la faja de servidumbre de la Línea Eléctrica de Alta Tensión LT PIURA OESTE-PAITA, con Tensión Nominal de (kV) 60,00, a la cual le corresponde un ancho mínimo de 16 m, sobre la que recae concesión a favor de ELECTRONOROESTE S.A.
 - ix. “El predio” se encuentra superpuesto de manera parcial en un área de 29 213,67 m² (1,86%), con el predio materia proceso judicial que obra en la S.I. N° 02154-2020, sobre prescripción adquisitiva.
 - x. Del histórico de imágenes satelitales del Google Earth, periodo 2009 al 2022, se advierte que se trata de un predio de topografía plana, sobre “el predio” se observa presencia de vegetación propia de la zona, no se advierte delimitación, existe ocupación al noroeste de “el predio” conformado por edificaciones dispersas que representa un porcentaje menor de área total de “el predio”, cuyos primeros indicios son posteriores al 25 de noviembre de 2010, sobre parte del mismo se aprecia aparente movimiento de tierras, cuyos límites siguen la forma de “el predio”.
 - xi. De la documentación presentada con el fin de acreditar posesión en su mayoría son de fecha posterior al 25 de noviembre de 2010, mientras que los documentos de fecha anterior fueron emitidos por la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos, el cual cuenta con medidas y áreas que no corresponde con “el predio”.
 - xii. “El administrado” no presentó documento emitido por la autoridad o entidad competente del Sector o la entidad que corresponda, mediante el cual se declara como de interés regional o nacional, el proyecto que pretende llevar a cabo sobre “el predio”.
11. Que, mediante Oficio N° 3981-2023/SBN-DGPE-SDDI el 5 de septiembre de 2023, esta Subdirección solicitó al Ministerio de Defensa nos informe respecto de que “el predio”, se encuentra en su totalidad en el Área de Defensa Nacional-Pampas de Congora del Ministerio de Defensa; en tal sentido, informe y adjunte: **i)** copia del documento que lo determina como área de defensa; e, **ii)** indique si existe alguna limitación a fin de disponer el predio.
12. Que, mediante Oficio N° 1651-2023-MINDEF/VRD-DGA de 15 de setiembre de 2023 (S.I. N° 25187-2023), el Ministerio de Defensa nos indica que “el predio” es intangible, inalienable e imprescriptible por su carácter estratégico de Seguridad y Defensa Nacional, adjuntando los siguientes documentos: **a)** Resolución Directoral N° 419-76-DGRA-AR de 2 de febrero de 1976 emitida por la

Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural; **b)** Oficio N°1259 T-14.c.2/10.03 emitido por el Ministerio de Defensa el 14 de setiembre de 2023; y, **c)** Informe N° 00156-2023-MINDEF/VRD-DGA-DIGEP de 15 de setiembre de 2023.

13. Que, respecto a las áreas de 1 022,31 m² y 69 045,92 m² (que representa el 0.07% y 4.40 % de “el predio” respectivamente) al encontrarse inscrita a favor de la sociedad conyugal conformada por Samir Atala Nemi y Ana Cecilia Piccini Delgado de Atala y el Proyecto Especial Chira-Piura, es pertinente señalar que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éstas, en virtud a lo establecido en el inciso 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento” ¹.

14. Que, respecto al ítem iv) del décimo considerando, en el cual se señala que de la consulta realizada al INGENEMET; “el predio” se encuentra en su totalidad en el Área de Defensa Nacional - Pampas de Congora del Ministerio de Defensa, es pertinente mencionar que según el Oficio N° 1259 T-14.c.2/10.03 de 14 de setiembre de 2023, el Ministerio de Defensa, señala que el terreno materia de análisis fue adjudicado en uso mediante Resolución Directoral N° 419-76-DGRA-AR del 02 de febrero de 1976, expedida por la entonces Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa – Ejército del Perú), para que sea destinado a fines de instrucción por la Comandancia General de la Primera Región Militar del Ejército, la misma que se encuentra inscrita en la partida registral N° 00036101 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura. Asimismo, la Jefatura de Patrimonio del Ejército a través del Oficio N° 1259-T-14.C.2/10.03, afirma que el terreno sub materia - también denominado como “Pampas de Congorá”- se encuentra actualmente utilizado como Campo de Instrucción y Entrenamiento Militar de la I División del Ejército, lo cual, demuestra que el citado terreno se emplea para cumplir con fines de Seguridad y Defensa Nacional.

15. Que, mediante Informe N° 156-2023-MINDEF/VRD-DGA-DIGEP de 15 de setiembre de 2023, la Dirección de Gestión Patrimonial del Ministerio de Defensa, nos señala el marco normativo del Sector Defensa señala lo siguiente:

- El artículo 1 del Decreto Supremo N° 024-DE-SG señala que *“los inmuebles de propiedad del Estado afectados a los Institutos de las Fuerzas Armadas o específicamente a sus servicios, así como a los demás Organismos Competentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa, solo serán utilizados para el fin materia de su afectación y/o cesión”*.
- El artículo 2 del citado Decreto Supremo dispone que se declare *“intangible los inmuebles afectados a los Institutos de las Fuerzas Armadas y demás Organismos componentes de la estructura orgánica del Ministerio de Defensa en todo el territorio nacional, con la finalidad de garantizar su propiedad y posesión directa, evitando con ello pretensiones de terceros”*.
- El artículo 26 del Reglamento de Administración de la Propiedad Inmobiliaria del Sector Defensa, aprobado por el Decreto Supremo N° 032-DE-SG, prescribe que *“Los bienes inmuebles reservados para los Institutos Armados o para el Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas con fines de seguridad y Defensa Nacional son intangibles, inalienables e imprescriptibles por su carácter estratégico”*.
- Dicho marco normativo nos permite apreciar que el terreno materia de análisis goza de seguridad jurídica para el fin, con el cual, fue entregado a favor del Ejército del Perú, siendo éste el de instrucción militar, lo cual comprende que está destinado a actividades vinculadas a la Seguridad y Defensa Nacional, tal como indicó la Jefatura de Patrimonio del Ejército a través del Oficio N° 1259-T-14.C.2/10.03.

16. Que, se concluye de lo señalado en los considerandos que anteceden que según lo indicado la Resolución Directoral N° 419-76-DGRA-AR del año 1976, señala que el Ejército del Perú goza de un derecho de uso en forma definitiva, esto es que no se puede realizar actos de disposición del citado predio, ni menos revocarse, al menos que se incumpla las cláusulas contractuales de la cesión en uso, es decir que el predio sea utilizado para fines distintos para los cuales fue conferido, igualmente el Ejército del Perú viene utilizando el predio para la Defensa Nacional y al estar cedido en uso, adquiere la calidad

¹ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

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

de bien de dominio público, por lo tanto ostentan la condición de inalienables e imprescriptibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73⁰² de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2^{o3} de “el Reglamento” y el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2^o del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803⁴; razón por la que, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

17. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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, el Informe de Brigada N° 881-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1104-2023/SBN-DGPE-SDDI de 20 de octubre de 2023

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por Duberli Andrade Vásquez en representación de la **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES APROCC**, 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° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

² **Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles.** Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales

⁴ **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.