

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1282-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de diciembre de 2019



VISTO:

El Expediente N° 504-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **TANIA ROSA BARBA GARABITO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 600 000 m², ubicado en el Sector el Bendito, 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 3 de julio de 2017 (S.I. N° 21099-2017), **TANIA ROSA BARBA GARABITO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", argumentando que se encuentra en posesión (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento Nacional de Identidad (fojas 2 y 19); **2)** copia simple del acta de notificación N° 439-2016/GRP emitido por el Gobierno Regional de Piura el 29 de marzo de 2016 (fojas 3); **3)** copia simple de la Resolución Gerencial Regional N° 232-2016-GOBIERNO REGIONAL DE PIURA-GRSFLPR emitido por el 14 de marzo de 2016 (fojas 4); **4)** copia simple del informe N° 134-2016/GRP-490100 emitido por el Gobierno Regional de Piura el 10 de marzo de 2016 (fojas 7); **5)** copia simple del informe técnico legal N° 795-2015GRSFLPR-PR/KLGD-CAMMR emitido por el Gobierno regional de Piura el 7 de





diciembre de 2015 (fojas 9); **6)** copia simple de la solicitud de subsanación de observación del 26 de noviembre de 2015 (fojas 18); **7)** copia simple del plano perimétrico suscrito por el ingeniero agrónomo Genaro Ramirez Coveñas (fojas 20); **8)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero agrónomo Genaro Ramirez Coveñas en agosto de 2015 (fojas 21); **9)** copia simple del certificado de habilidad del ingeniero Genaro Ramirez Coveñas (fojas 22); **10)** copia simple del contrato de traspaso de posesión del 11 de junio de 2014 (fojas 23); **11)** copia simple de la constancia de inspección emitido por el juez de paz el 6 de marzo de 2003 (fojas 25); **12)** copia simple de carta poder (fojas 27); **12)** copia simple del Oficio N° 0897-2015/MPS-GDUel-SGDUyU emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana el 17 de junio de 2015 (fojas 28); **13)** copia simple del Oficio N° 0898-2015/MPS-GDUel-SGDUyU emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana el 17 de junio de 2015 (fojas 29); **14)** copia simple de certificado de zonificación y compatibilidad de uso emitido por la Municipalidad Provincial de Sullana el 27 de abril de 2009 (fojas 30 y 146); **15)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina registral de Sullana el 3 de junio de 2015 (fojas 32); **16)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Escalante Granda (fojas 35); **17)** copia simple del plano de ubicación localización suscrita por el arquitecto Escalante Granda en mayo de 2015 (fojas 36); **18)** copia simple del plano perimétrico suscrito por el arquitecto Escalante Granda en mayo de 2015 (fojas 37); **19)** copia simple de la partida registral N° 04004340 del registro de predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 39); **20)** copia simple de la partida registral N° 04107805 del registro de predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 90); **21)** copia simple del Oficio N° 1582-2015/GRP/490000 emitido por el Gobierno Regional de Piura el 27 de octubre de 2015 (fojas 111); **22)** copia simple de la carta poder (fojas 115); **23)** copia simple del escrito de subsanación de las observaciones del 4 de abril de 2013 (fojas 119); **24)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 17 de abril de 2009 (fojas 123 y 147); **25)** copia simple del Oficio N° 299-2013-GRP/490000 emitido por el gobierno Regional de Piura el 20 de marzo de 2013 (fojas 126); **26)** copia simple del informe N° 023-2013-GRSFLPR-PR/KLL emitida por el Gobierno Regional de Piura el 28 de febrero de 2013 (fojas 128); **27)** copia simple del informe N° 100-2013-GRProRural-DGR emitido por el Gobierno Regional de Piura el 27 de febrero de 2013 (fojas 132); **28)** copia simple de la carta N° 505/2011-GRP-PECHP-406000 emitida por el Gerente General del Proyecto Especial Chira-Piura el 16 de agosto de 2011 (fojas 138); **29)** copia simple de la solicitud de adjudicación de terreno (fojas 139); **30)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación suscrito por el ingeniero agrónomo José Estrada Moscol (fojas 140); **31)** copia simple de la declaración jurada de vecinos o colindantes de fecha 25 de octubre de 2009); **32)** copia simple del acta de inspección ocular emitido por el Juez de Paz el 6 de setiembre de 2010 (fojas 142); y, **33)** copia simple del contrato privado de transferencia de posesión de fecha 15 de febrero de 2011 (fojas 144).



4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva N° 006-2014/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 quince (15) días hábiles,



RESOLUCIÓN N° 1282-2019/SBN-DGPE-SDDI

computados a partir del día siguiente de su notificación, efectuó la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementó la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

8. Que, el numeral 5.2) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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", "la Directiva N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 1581-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2019 (fojas 156), que actualiza los informes preliminares Nros 922-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2019 (fojas 153) y 131-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2017 (fojas 151) en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- ii. Se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 04004340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana (fojas 39), CUS N° 52867.
- iii. Se advierte que el área de 359,7984 ha es materia de un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio anotada en el asiento D00005 de la referida partida registral N.º 04004340, no afecta a "el predio".
- iv. Conforme se desprende del certificado de búsqueda catastral expedido el 3 de junio de 2015 (fojas 32), "el predio" se encuentra totalmente (de manera gráfica), en el ámbito del predio La Capilla, inscrito en la partida registral N.º 04004340; además se encuentra totalmente (de manera gráfica) en el ámbito del predio Olivares, inscrito en la partida registral N.º 04107805 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 90). Asimismo, es preciso

mencionar que el polígono es referencial ya que no existe plano en el título archivado que diera mérito a la inscripción. Lo cual es corroborado de la consulta al visor temático de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

- v. Según Ordenanza Municipal N.º 021-2016/MPS del 31 de octubre de 2016, "el predio" forma parte de un área reconocida como PU-Zona Pre Urbana, de acuerdo al plano de zonificación.
- vi. El predio se superpone gráficamente con la U.C. N.º 018450 que a la fecha no cuenta con inscripción según visor SUNARP.
- vii. Según las imágenes satelitales del programa Google Earth, el 25 de marzo de 2010, se visualiza a "el predio" parcialmente ocupado por 02 (dos) pequeñas viviendas aprox. De 35 m² c/u que representa el (0,01 %) y el resto del área ocupado por plantaciones propias de la zona, no se visualizan trabajos de cultivo o tierras parceladas, existen trazos de caminos lo que demostraría que no se restringe el acceso de terceros a "el predio", no advirtiéndose que se encuentre delimitado en su totalidad con obra civil de carácter permanente, luego en fecha 23/07/2012 recién se visualizan trabajos de delimitación en "el predio", sin ocupación, situación que continuaría hasta el 23/06/2019.

11. Que, efectuado el análisis de la partida registral N.º 04004340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, se advierte en el asiento C00003 la inscripción de adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura en favor de esta Superintendencia (fojas 67) en mérito a la Resolución Ministerial N.º 0620-2009-AG del 18 de agosto de 2009. Es preciso indicar que en el primer y segundo considerando de la aludida resolución, el Estado representado por esta Superintendencia petitionó al Ministerio de Agricultura una extensión de cuarenta y cinco hectáreas (45.00 ha) sobre la cual se superpone "el predio", para que la Municipalidad Provincial de Sullana ejecute el Proyecto de Inversión Pública "Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de las ciudades de Sullana y Bellavista".

12. Que, tal y como se advierte en el décimo considerando de la presente resolución, si bien es cierto "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N.º 04004340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; también lo es que se encuentra totalmente (de manera gráfica) en el ámbito del predio Olivares, inscrito en la partida registral N.º 04107805-ORP, a favor de terceros. Lo que es corroborado de la consulta realizada en el visor temático de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

13. Que, por el principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, por cada bien o persona natural o jurídica se abrirá una partida registral independiente, donde se extenderá su primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En ese sentido el artículo 56º de la norma legal mencionada define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

14. Que, en ese marco legal es pertinente mencionar que si bien es cierto que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 04004340-ORS, no se descarta que existiría duplicidad registral¹ entre la referida partida y la partida

¹ Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)

Artículo 56º

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.



RESOLUCIÓN N° 1282-2019/SBN-DGPE-SDDI



regstral N° 04107805-ORP (de propiedad de terceros), las cuales en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre de partidas registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. En ese contexto, al no haber sido factible determinar que “el predio” recaería total o parcialmente además sobre propiedad de terceros y debido a la falta de referencias gráficas y/o datos técnicos en su título archivado, cualquier acto de disposición podría afectar derechos de propiedad de terceros.

15. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que “el predio” no es un bien de dominio privado del Estado de libre disponibilidad; por lo que, deviene en improcedente la solicitud de venta directa promovida por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.



16. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

17. Que, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

18. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe conforme a sus atribuciones el saneamiento físico legal de “el predio”, de conformidad con el literal b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N° 1501-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1534-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre del 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la señora **TANIA ROSA BARBA GARABITO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.



TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-
P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
DOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES