



## **RESOLUCIÓN N° 1300-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de diciembre de 2019



**VISTO:**

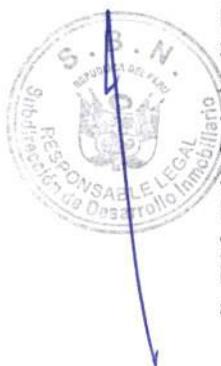
El Expediente N° 604-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ÁNGEL S.A.C.** representada por su gerente general César Feria Madrid, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 144 764,99 m<sup>2</sup>, ubicada en el Sector Río Seco – Medio Piura, distrito de Castilla, provincia 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 agosto de 2017 (S.I. N° 25192-2017) **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ÁNGEL S.A.C.** representada por su gerente general César Feria Madrid (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” al amparo de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del documento nacional de identidad de su representante (fojas 2); **b)** copia legalizada del certificado de vigencia emitido el 2 de agosto de 2017 por la Oficina Registral de Piura (fojas 3); **c)** copia legalizada de la Partida Registral N.° 00111380 emitida el 2 de agosto de 2017 por la Oficina Registral de Piura (fojas 5); **d)** copia legalizada de la constancia de posesión emitida el 20 de julio de 2017 por la Dirección Regional de Agricultura Piura (fojas 33); **e)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero Jorge



Luis Garabito barba (fojas 34); **f)** copia legalizada del plano de ubicación suscrito por el ingeniero Jorge Luis Garabito barba (fojas 36); **g)** certificado de búsqueda catastral emitido el 1 de julio de 2017 por la Oficina Registral de Piura (fojas 38); **h)** copia literal de la partida registral N.º 04016466 emitida el 2 de agosto de 2017 por la Oficina Registral de Piura (fojas 41); e **i)** un CD-ROM (fojas 86).



4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º 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 77º de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N.º 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 77º de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. Que, por su parte, el artículo 32º de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 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.

8. 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.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



9. Que, de la evaluación de la documentación técnica, el certificado de búsqueda catastral presentado por "el administrado", así como de los antecedentes registrales, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.º 572-2018/SBN-DGPE-SDDI del 08 de junio de 2018 (foja 87) mediante el cual se concluye respecto a "el predio" lo siguiente:

- 9.1. Se encuentra en 144 241,13 m<sup>2</sup> (99.999%) en el ámbito de mayor extensión denominado "Fundo Río Seco", inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 04016466 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Piura (fojas 41) en mérito al Decreto Supremo N.º 369-72-AG tal cual consta en el asiento c) 1 de la ficha N.º 024419, cuenta con CUS N.º 53736.



## RESOLUCIÓN N° 1300-2019/SBN-DGPE-SDDI



- 9.2. El área restante de 1,82 m<sup>2</sup> (0.001%) forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Piura en la partida registral N° 11078835 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Piura (fojas 78), cuenta con CUS N° 55675.
- 9.3. Según base gráfica de procesos judiciales, se determina que "el predio" se superpone parcialmente en 792,38 m<sup>2</sup> (1,20%) con el proceso judicial seguido en el legajo N° 175-2014 y materia procesal al mejor derecho de posesión.
- 9.4. De la visualización del Plano de Zonificación (Lamina 09) del Plan de Desarrollo Urbano de Piura del 26 de octubre, Castilla y Catacaos al 2032 aprobado por Ordenanza N° 122-02-CMPP el 04 de setiembre de 2014 por la Municipalidad Provincial de Piura, "el predio" se superpone en la siguientes zonas: **i) OU – Otros Usos** en 103 451,60 m<sup>2</sup> (71.72%), **ii) CZ – Comercio Zonal** en 18 421,32 (12.77%), **iii) PZ- Parque Zonal** en 9 792,04 (6.79%); y, **iii)** con vía en 12 577,98 m<sup>2</sup> (8.72%).
- 9.5. En torno a la superposición en zona de vía, debemos precisar lo siguiente: en 1,82 m<sup>2</sup> (0.001 %) recae en propiedad de la Municipalidad Provincial de Piura; y, en 12 576,16 m<sup>2</sup> (8.719%) recae en propiedad del Estado.



10. Que, en cuanto al área de 1,82 m<sup>2</sup> (0.001 %) que se encuentra inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Piura y que se superpone con vías, esta Superintendencia no es competente para evaluar actos de disposición sobre estas de conformidad con la normativa descrita en el séptimo considerando de la presente resolución; y además, tampoco puede efectuar acto alguno en torno a las vías, en la medida que constituye un bien de dominio público el cual no podría ser objeto de acto disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú y el literal a)<sup>1</sup> del artículo 2.2. de "el Reglamento".

11. Que, en cuanto al área de 12 576,16 m<sup>2</sup> (8.719%) que se superpone con vía, constituye un bien de dominio público que no podría ser objeto de acto disposición alguno, tal cual como se ha indicado en el anterior considerando de la presente resolución.

12. Que, por otro lado, en cuanto al 99.999% (del cual forma parte el 8.179% de "el predio" que es vía) que se encuentra inscrita en la partida registral N.º 04016466 es preciso indicar que de la revisión del referido asiento c) 1, se advierte que el área de mayor extensión, de la que forma parte la referida área, fue incorporada al dominio del Estado, en mérito al Decreto Supremo N.º 369-72-AG expedido el 03 de mayo de 1972



<sup>1</sup> a) **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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

por el Ministerio de Agricultura (hoy Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI<sup>2</sup>) con el cual se declararon incorporados al servicio público eriazos de Tumbes y Piura.



13. Que, de la revisión del citado Decreto Supremo N.º 362-72-AG se advierte que fue emitido en el marco del artículo 193º del Texto Único Ordenado del Decreto Ley 17716, según el cual: *“Pertenece al dominio público todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera que fuese el título anterior de adquisición incluyéndose los de Municipalidades, Corporaciones Estatales y demás personas de derecho público interno, salvo aquellos que hayan sido objeto de proyecto de irrigación en ejecución o en trámite cuyos plazos no se encuentren vencidos.”*

14. Que, asimismo en el artículo 2º del Decreto Supremo N.º 362-72-AG se indica que la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural procederá a efectuar las mensuras correspondientes y a mérito del citado Decreto Supremo solicitará la cancelación de los respectivos asientos de inscripción en los Registros Públicos y su inscripción a nombre del Estado; y, en el artículo 3º se autoriza a la referida dirección a conceder a la Empresa Pública de Servicios Agropecuarios (EPSA) el aprovechamiento de los pastos existentes en los terrenos indicados en el artículo 1º (donde se señala el predio denominado “Rio Seco”).



15. Que, por otro lado, mediante el artículo 1º de la Resolución Ministerial N.º 181-2016-MINAGRI emitida el 3 de mayo de 2016 por el Ministerio de Agricultura y Riego<sup>3</sup>, resolvió que el MINAGRI asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional indistintamente a nombre, entre otros, de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en el registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, **adquiridos por su sector, en representación del Estado en aplicación del Decreto Ley N.º 17716 y el Decreto Legislativo N.º 653.**

16. Que, de acuerdo al segundo considerando de la Resolución Ministerial N.º 181-2016-MINAGRI, *“(…) el proceso de reforma agraria consistió en la expropiación de tierras rústicas sujetas a las causales de afectación previstas en la Ley, con el objeto de adjudicarlas a los beneficiarios de la reforma agraria; incorporándose al dominio del Estado las tierras rústicas abandonadas y revirtiéndose igualmente al Estado las tierras eriazas, para ser dedicadas también a los fines de la reforma agraria.”* (el resaltado es nuestro)

17. Que, en virtud de lo expuesto se concluye que el MINAGRI es la entidad competente para pronunciarse sobre la evaluación y aprobación de actos que involucren al 99.999% de “el predio” que forma parte del área inscrita en la partida registral N.º 04016466, en la medida que éste tiene una finalidad agraria tal como se desprende del Decreto Supremo N.º 369-72-AG; que el 0.001 % de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y recae sobre vías; y que el 8.719 % de “el predio” se superpone con vías; razones suficientes para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, de conformidad con la normativa prevista en el artículo 32º de “el Reglamento”<sup>4</sup> y el marco legal expuesto en el décimo tercer, décimo cuarto, décimo quinto y décimo sexto considerando de la presente resolución.



<sup>2</sup> LEY N.º 30048 - Ley que modifica el Decreto Legislativo 997, que aprueba la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Agricultura

(...)

Artículo 2. Cambio de denominación

A partir de la vigencia de la presente Ley, el Ministerio se denomina Ministerio de Agricultura y Riego. **Toda referencia legislativa al Ministerio de Agricultura debe ser entendida como efectuada al Ministerio de Agricultura y Riego.**

<sup>3</sup> RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.º 0131-2016-MINAGRI - Disponen que el Ministerio de Agricultura y Riego asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, adquiridos por este Ministerio en aplicación del D. Ley N.º 17716, Ley de Reforma Agraria y del D. Leg. N.º 653

(...)

SE RESUELVE:

Artículo 1.- **El Ministerio de Agricultura y Riego asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos** a nivel nacional en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, indistintamente a nombre de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, Dirección General de Agricultura, Zonas Agrarias, Direcciones Regionales Agrarias, Sub Direcciones Regionales Agrarias, Unidades Agrarias Departamentales, o de las dependencias que hagan sus veces, **adquiridos por este Ministerio, en representación del Estado, en aplicación del Decreto Ley N.º 17716, Ley de Reforma Agraria, y del Decreto Legislativo N.º 653.**

<sup>4</sup> Artículo 32.- De la capacidad para aprobar los actos El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y por

1. La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1300-2019/SBN-DGPE-SDDI**

18. Que, la solicitud de venta directa de "el predio", deviene en improcedente no correspondiendo que esta Subdirección se pronuncie sobre los documentos presentados por "la administrada".

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG, el Informe de Brigada N° 1509-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019; y, los Informes Técnicos Legales N° 1544 y 1575 -2019/SBN-DGPE-SDDI todos del 31 de diciembre de 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ÁNGEL S.A.C.** representada por su gerente general **CÉSAR FERIA MADRID**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**  
POI 20.1.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
**ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES