



RESOLUCIÓN N° 1303-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de diciembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 584-2017/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 peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 95 557,50 m², 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 N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”), y Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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° 25191-2017) **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA EL ÁNGEL S.A.C.** representada por su gerente general César Feria Madrid (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” invocando 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 25 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 35); **f**) copia legalizada del plano de ubicación suscrito por el ingeniero Jorge Luis Garabito Barba (fojas 35); **g**) copia certificada del certificado de búsqueda catastral emitido el 19 de junio de 2017 por la Oficina Registral de Piura (fojas 37); **h**) copia certificada de la partida registral N.º 04016466 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 40); **i**) copia certificada de la partida registral N.º 11078835 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 77); y, **j**) un CD-ROM (fojas 85).

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° 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 "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 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° 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° 1515-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2018 (foja 87) mediante el cual se concluye respecto a "el predio", entre otros, lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 1303-2019/SBN-DGPE-SDDI

- i) El área de 75 847,60 m² (79,37% de "el predio") se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 04016466 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, en mérito al Decreto Supremo N°369-72-AG tal cual consta en el asiento c) 1 de la ficha N° 024419 (fojas 40), con CUS N.° 53736; y,
- ii) El área de 19 709,90 m² (20,63 % de "el predio") se superpone con el predio inscrito a favor la Municipalidad provincial de Piura, inscrito en la partida registral N° 11078835 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas82), con CUS N° 55675;



10. Que, en cuanto al área de 19 709,90 m² (20,63 % de "el predio") que se encuentra inscrita a favor de la Municipalidad Provincial de Piura, esta Superintendencia no es competente para evaluar actos de disposición sobre ésta de conformidad con la normativa descrita en el sétimo considerando de la presente resolución.

11. Que, por otro lado, en cuanto al área de 75 847,60 m² (79,37% de "el predio") que forma parte del área de mayor extensión inscrita en la partida registral N.° 04016466, es preciso indicar que de la revisión del referido asiento c) 1, se advierte que fue incorporada al dominio del Estado, en mérito al Decreto Supremo N.° 369-72-AG expedido el 03 de mayo de 1972 por el Ministerio de Agricultura (hoy Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI¹) con el cual se declararon incorporados al servicio público eriazos de Tumbes y Piura.



12. Que, de la revisión del citado Decreto Supremo N.° 362-72-AG se advierte que fue emitido en el marco del artículo 193° del Texto Único Ordenado del Decreto Ley 17716, según el cual: *"Pertencen 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."*



13. Que, asimismo en el artículo 2° del Decreto Supremo N.° 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 3° 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 1° (donde se señala el predio denominado "Rio Seco").

¹ LEY N° 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.

14. Que, por otro lado, mediante el **artículo 1° de la Resolución Ministerial N° 181-2016-MINAGRI** emitida el 3 de mayo de 2016 por el Ministerio de Agricultura y Riego², **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.° 17716** y el Decreto Legislativo N.° 653.

15. Que, de acuerdo al segundo considerando de la Resolución Ministerial N.° 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)

16. 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 área de 75 847,60 m² (79,37% de "el predio") que forma parte del área de mayor extensión inscrita en la partida registral N.° 04016466, en la medida que éste tiene una finalidad agraria tal como se desprende del Decreto Supremo N.° 369-72-AG; asimismo se ha determinado que el área de 19 709,90 m² (20,63 % de "el predio") no se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia; razones por las cuales la solicitud de venta directa de "el predio" deviene en improcedente, de conformidad con la normativa prevista en el artículo 32° de "el Reglamento"³ y el marco legal expuesto en el décimo, décimo primer, décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución.

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

18. Que, en este contexto, no corresponde a esta Subdirección evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta, por lo que se prescinde de las observaciones formuladas por esta Subdirección a través del Oficio N° 164-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 98), y por ende de la evaluación de la S.I. N° 03751-2019, con la que "el administrado" pretende dar cumplimiento a lo solicitado.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 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, el Informe de Brigada N° 1522 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2019; y, los Informes Técnicos Legales N° 1576-2019/SBN-DGPE-SDDI y 1577-2019/SBN-DGPE-SDDI todos del 31 de diciembre de 2019.

² RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 0181-2016-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° 17716, Ley de Reforma Agraria y del D. Leg. N° 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° 17716, Ley de Reforma Agraria,** y del Decreto Legislativo N° 653.

³ 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° 1303-2019/SBN-DGPE-SDDI



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