



## **RESOLUCIÓN N° 315-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de mayo de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 167-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN URBANIZACIÓN POPULAR SAN ISIDRO DEL CHIRA - SULLANA**, representada por su presidente Oscar Pérez Bernal, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 321 955,30 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector La Capilla, distrito Miguel Checa, provincia de Sullana, departamento de Piura, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor de esta Superintendencia, en la partida registral N° 04004340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana - Zona Registral N° I - Sede Piura, signada con CUS N° 52867, en adelante “el predio”; y,



### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, 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 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 solicitud presentada el 17 de febrero de 2016 (S.I. N° 03636-2016), la **ASOCIACIÓN URBANIZACIÓN POPULAR SAN ISIDRO DEL CHIRA – SULLANA**, representada por su presidente Oscar Pérez Bernal (en adelante “el administrado”), solicita la compraventa directa de “el predio”, de conformidad con el inciso b) del artículo 77° de “el Reglamento”, para ejecutar –según señala– el Proyecto de Inversión denominado Programa de Vivienda Urbanización Popular “San Isidro del Chira - Sullana”

(fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia legalizada de la Resolución Directoral Regional N° 005-2016-GOB.REG.PIURA-DRVCS-DR, emitida el 25 de enero de 2016 por la Dirección Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Gobierno Regional de Piura (fojas 2); **b)** copia simple de la escritura pública de su constitución del 7 de octubre de 2015(fojas 7); **c)** copia fedateada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 14 de diciembre de 2015 por la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 10); **d)** vigencia de poder emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Sullana – Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 15); **e)** copia legalizada del documento nacional de identidad de Oscar Pérez Bernal (fojas 16); **f)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 18); **g)** documento denominado “Proyecto: Habilitación Urbana: Urbanización Popular San Isidro del Chira” (fojas 21); **h)** plano de ubicación y localización de “el predio”, de febrero de 2016 (fojas 126); **i)** plano de zonificación de “el predio”, de febrero de 2016 (fojas 127); **j)** plano de lotización de “el predio”, de febrero de 2016 (fojas 129); y, **k)** plano perimétrico de “el predio”, de febrero de 2016 (fojas 131).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado”, es el literal b) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:



“(...)

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

“(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”



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

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, establecen 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes...”.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° 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 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



## RESOLUCIÓN N° 315-2016/SBN-DGPE-SDDI

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Bridada N° 422-2016/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2016 (fojas 132), el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 De la evaluación técnica de "el predio" con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); se determinó que éste resulta un área de 321 955,30 m<sup>2</sup> concordante con el área solicitada, asimismo, superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) con el predio de mayor extensión denominado "**Fundo La Capilla**", inscrito a favor del **Estado - representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN)** en la Partida N° **04004340** del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Sullana adjudicado en mérito a la Resolución Ministerial N° 0620-2009-AG del 18.08.2009 por el Ministerio de Agricultura ( asiento C00003), con Registro SINABIP N° 1606 del libro de Piura y CUS N° 52867; no obstante la partida antes mencionada ha sido materia de diferentes independizaciones que no se visualizan en la Base Única SBN. Cabe indicar que revisado el SINABIP **existen 2 procesos judiciales** en dicha partida que no han sido concluidos.

4.2 Revisado el Certificado de Búsqueda Catastral del 14.12.2015 presentado por el administrado el cual señala :

"(...)

**"El predio se encuentra totalmente de manera gráfica en el ámbito del predio La capilla registrado en la Oficina Registral de Sullana en la Partida N° 04004340.**

**Existe un predio denominado Fundo Olivares el cual se encuentra inscrito en la P.E N° 04107805-ORP; indicando que en el ámbito del predio materia en consulta, se encuentra en una zona que no se puede establecer en forma indubitable la existencia de este predio inscrito conforme al ítem 6.3.5 de la Directiva 002-2014-SUNARP-SN, cuando los títulos archivados no cuenten con planos o no sea posible determinar**



*en forma exacta el ámbito de ocupación según la descripción literal de la información del título archivado y partida registral. Por lo tanto no se logró determinar que el predio calificado se encuentre en el ámbito de la Partida antes mencionada.*

(...)

4.3 Revisado el asiento D00005 de la partida N° 04004340 de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral Sullana, indica que **existe una variación de medida cautelar de No innovar que recae solamente sobre las 359.7984 ha** materia de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio dejándose sin efecto sobre las demás áreas que registra las partidas electrónicas N° 04004340 y N° 11048311, **por lo que se advierte que en la Base Única SBN y la Base Grafica referencial de Registros Públicos de Piura no se visualiza dicha área**, en tanto no es posible determinar si dicha área se superpone con “el predio”, en ese aspecto, es necesario contar con el certificado de Búsqueda catastral que permita definir con mayor precisión la existencia de otras propiedades sobre “el predio”, a su vez este deberá ser complementado con la consulta a la Dirección Regional de Agricultura de Piura a fin de verificar la existencia de otorgamiento de derechos a favor de terceros con fines agrícolas, o trámites en ese sentido sobre “el predio”.

(...)



12. Que, lo señalado por el informe de brigada descrito en el considerando precedente ha sido corroborado por el Certificado de Búsqueda Catastral del 14 de diciembre de 2015 presentado por “el administrado”, según el cual, entre otros, “el predio” se superpone con un área de mayor extensión inscrita en la partida N° 04004340 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana - Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 10). Asimismo, se procedió a revisar los antecedentes registrales de la indicada partida, advirtiéndose lo siguiente:



12.1 En el asiento C00003 la inscripción de adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura en favor de esta Superintendencia. Cabe precisar que revisado el título archivado que dio mérito dicha inscripción, Resolución Ministerial N° 0620-2009-AG del 18 de agosto de 2009, se advierte 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 cuarenticinco 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”. Sin embargo, en su artículo primero resuelve aprobar la transferencia en favor de esta Superintendencia, respecto del integro de la superficie remanente que continua como propiedad del Ministerio de Agricultura inscrita en la Partida N° 04004340.



12.2 En el asiento D00002 la inscripción de la demanda de medida cautelar de anotación de demanda, ordenada por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Sullana, mediante Resolución N° 2 del 11 de marzo de 2010, recaída en el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Santos Tempora Sunción Rodríguez y Orlando Cubas Guerrero contra el Proyecto Especial Chira Piura y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 146).

12.3 En el asiento D00004 la inscripción de variación de medida cautelar de anotación de demanda (inscrita en el asiento D00002) a anotación de medida cautelar de no innovar en la **partida N° 04004340** (sobre la cual se superpone “el predio”) y la partida N° 11048311, ordenada por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Sullana mediante Resolución N° 1 del 4 de abril de 2013, recaída en el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Santos Tempora Sunción Rodríguez y Orlando Cubas Guerrero contra el Proyecto Especial Chira Piura y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 147).



## RESOLUCIÓN N° 315-2016/SBN-DGPE-SDDI

12.4 En el asiento D00005 la inscripción de variación de medida cautelar, ordenada por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Sullana mediante Resolución N° 4 del 28 de mayo de 2014, según la cual declara fundada la oposición a la medida cautelar propuesta por el Procurador Público Adjunto del Gobierno Regional de Piura, en consecuencia ordena que la variación de la medida cautelar de anotación de la medida cautelar de No innovar debe recaer sobre la 359,7984 hectáreas referente a la partida N° 04404340 y la partida N° 11048311.



13. Que, con la finalidad de determinar técnicamente si la Medida Cautelar de No Innovar se superpone con “el predio”, esta Subdirección incorporó el memorando N° 377-2016/SBN-PP del 20 de abril de 2016 (referente a la transferencia predial interestatal solicitada por la Municipalidad Provincial de Sullana, Exp. N° 153-2016/SBNSDDI), mediante el cual la Procuraduría Pública de la SBN nos informa que el proceso principal de Prescripción Adquisitiva de Dominio (Expediente Judicial N° 5519-2010), formulado por Orlando Cubas Guerrero y otro contra la SBN y la Municipalidad Provincial de Sullana como litis consorte pasivo, se encuentra en la etapa probatoria (Audiencia de Pruebas); asimismo, nos informa que la aludida Medida Cautelar de No Innovar se encuentra vigente, adjuntando además memoria descriptiva y plano. En ese sentido, al estar vinculada la información del Memorando N° 377-2016/SBN-PP (fojas 155) con el presente procedimiento administrativo, se procede a incorporarlo al presente expediente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.2) del artículo 6° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.<sup>1</sup>



14. Que, en ese sentido, mediante Informe de Brigada N° 691-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2016 (fojas 160), se procedió a evaluar técnicamente la memoria y plano adjuntados por la Procuraduría a fin de determinar si el área de 359.7984 ha, la cual es objeto del proceso de prescripción adquisitiva de dominio y de la medida cautelar de no innovar, se superpone con “el predio” concluyendo lo siguiente:



“(…)”

4.1 De la evaluación técnica de “el predio” con el cuadro de coordenadas UTM en Datum PSAD56 indicados en el Plano de Ubicación y Perimétrico (N° 01) de Febrero de 2009, de un área de 359,7984 ha ( 3 597 983.42 m<sup>2</sup>) adjuntado en el Memorándum N° 00377-2016/SBN-PP del 20.04.2016 y que efectuado la comparación gráfica con el polígono de “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); se determinó que “el predio” se superpone totalmente dentro del ámbito de 359,7984 ha ( 3 597 983.42 m<sup>2</sup>), **sobre el cual recae la medida cautelar de no innovar**, el mismo que se encuentra inmerso en la Partida electrónica N° 04004340 ( Predio Matriz) y Partida N° 1104831 ( independizada) del Registro de Predios de Sullana ( Asiento D00004), (Ver anexo N° 01).

4.2 Cabe indicar, que la información gráfica y literal proporcionada con Memorándum

<sup>1</sup> Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

6.2) Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto.

N° 00377-2016/SBN-PP por Procuraduría Pública respecto a los planos de ubicación y perimétrico, memoria descriptiva, permitieron determinar la superposición de "el predio" con el área de 359,7984 ha (3 597 983.42 m<sup>2</sup>), gracias a que fue solicitado con Memorándum N° 01025-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07.04.2016, para la atención del Expediente N° 153-2016/SBN-SDDI que corresponde al trámite de adjudicación en venta directa de un área de 8 109 950, 0173 m<sup>2</sup> peticionada por la Municipalidad Provincial de Sullana, en tanto que "el predio", también se superpone totalmente con dicha área.

(...)"

15. Que, en virtud de lo descrito en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución se **concluye que "el predio" se encuentra superpuesto totalmente dentro del ámbito de las 359,7984 hectáreas (3 597 983.42 m<sup>2</sup>), sobre el cual recae la Variación de la Medida Cautelar de No Innovar (el mismo que se encuentra inmerso en las partidas N° 04404340 y N° 1104831 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana - Zona Registral N° I-Sede Piura).**



16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado lo siguiente: i) el Ministerio de Agricultura aprobó la transferencia en favor de la Superintendencia Nacional Bienes Estatales respecto de un área de mayor extensión 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"; y, ii) "el predio" se encuentra superpuesto totalmente dentro del ámbito de las 359,7984 hectáreas (3 597 983.42 m<sup>2</sup>), sobre el cual recae la Medida Cautelar de No Innovar, medida que tiene como finalidad se mantenga la situación al momento de la admisión de la demanda, de conformidad con lo prescrito en el artículo 687° del Código Procesal Civil<sup>2</sup>; razones por las cuales "el predio" no constituye uno de libre disponibilidad y por tanto no puede ser materia de acto de disposición alguno, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por "el administrado".



17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a SDAPE evalúe las acciones de saneamiento, de conformidad con el literal b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones, toda vez que esta Subdirección ha advertido lo siguiente: i) el Estado representado por esta Superintendencia petitionó ante el Ministerio de Agricultura una extensión de cuarenticinco hectáreas (45.00 ha.) 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". Sin embargo, en su artículo primero resuelve aprobar la transferencia en favor de esta Superintendencia, respecto del íntegro de la superficie remanente que continua como propiedad del Ministerio de Agricultura inscrita en la Partida N° 04004340; ii) la inscripción de la titularidad de dominio de "el predio" en favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, cuando debió ser la inscripción en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y, iii) el procedimiento administrativo a través del cual se le debió otorgar el predio al Estado representado la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, debió ser una puesta a disposición y no una transferencia de dominio, en la medida que no es función de esta Superintendencia solicitar predios en transferencia para ejecutar proyectos de inversión pública.



De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Constitución Política del Perú; Código Procesal Civil; y el Informe Técnico Legal N° 354-2016/SBN-

<sup>2</sup> Artículo 687.- Prohibición de Innovar

Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya a ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley."

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 315-2016/SBN-DGPE-SDDI**

DGPE-SDDI del 24 de mayo del 2016.

### **SE RESUELVE:**



**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **ASOCIACIÓN URBANIZACIÓN POPULAR SAN ISIDRO DEL CHIRA – SULLANA**, representada por su Presidente Oscar Pérez Bernal, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



**ABOG. Carina Restrepo Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES