



RESOLUCIÓN N° 505-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de agosto de 2016

VISTO:

El Expediente N° 153-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL**, de un área de 8 109 950,02 m², que forma parte de un área de mayor extensión, denominado "Fundo La Capilla", ubicado en el distrito y provincia de Sullana, departamento de Piura, 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 Oficio N° 097-2016/MPS-A presentado el 23 de febrero de 2016 (S.I. N° pr), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA**, representada por su Alcalde Med. Guillermo Carlos Távara Polo (en adelante "la Municipalidad"), solicita la Transferencia predial de "el predio", con la finalidad de ejecutar el proyecto de "Saneamiento Físico Legal de la Zona de Expansión Urbana Sector Sur Oeste de la Ciudad de Sullana con fines de Habilitación Urbana" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntó la documentación siguiente: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de



Guillermo Carlos Távara Polo (fojas 3); **b)** Resumen de Proyecto (Programa de Desarrollo) emitido por “la Municipalidad” (fojas 4); **c)** Plano de Ubicación y Localización de noviembre de 2015 de “el predio” (fojas 5); **d)** Plano Perimétrico de noviembre de 2015 de “el predio” (fojas 6); **e)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 7); **f)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0010-2016 del 27 de enero de 2016, emitido por “la Municipalidad” (fojas 9); **g)** copia autenticada por “la Municipalidad” de la Partida N° 04004340 del Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana – Sede Piura del 4 de diciembre de 2015 (fojas 10); **h)** Plan conceptual de “el predio”, emitido por “la Municipalidad” (fojas 61); y, **i)** archivo digital-formato CD (fojas 65).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

5. Que, el artículo 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2) de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado (en adelante “la Directiva”), prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

6. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades **deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN**, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

7. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva” establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de transferencia interestatal es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, nuestro TUPA, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. 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

10. 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



RESOLUCIÓN N° 505-2016/SBN-DGPE-SDDI

administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

11. Que, en tal sentido, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Bridada N° 412-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2016 (fojas 66), 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 8 109 950,02 m² concordante con el área solicitada, asimismo, se encuentra superpuesto gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) con el predio de mayor extensión denominado “**Fundo La Capilla**”, inscrito a favor de 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 asiento D00005 de la Partida N° 04004340 de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral Sullana, **existe una variación de medida cautelar de No innovar que recae solamente sobre las 359.7984 ha materia de la demanda de prescripción de dominio, dejándose sin efecto sobre las demás áreas que registra las Partidas 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” (…)**

4.3 Revisado el asiento D00007 de la Partida N° 04004340 se concluye el procedimiento de cierre de partida respecto a la partida N° 04004340 por oposición al cierre de la misma, en tanto que en el asiento B0002 de la misma partida se inició el trámite de **cierre por existir duplicidad** con inscripciones incompatibles, bajo el supuesto de superposición gráfica parcial y total entre los predios independizados de la ficha N° 4474 continuada en la Partida N° 04004340 (…)

4.4 Realizada la consulta en la Base Gráfica referencial de Registros Públicos de Piura 2013 que obra en el acervo digital de esta Superintendencia se verifica que sobre “el predio” se superponen las siguientes Partidas N° 4107805 que corresponde al **Fundo Olivares** de propiedad de terceros (primer propietario Manuel Castro Zapata) y N° 04004340 **Fundo La Capilla**, inscrito a favor de la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)**.

4.5 Se efectuó la consulta en la Base Gráfica DE LA Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) al cual se accede a manera de consulta, se verifica que “el predio”, **se superpone parcialmente sobre los distritos de Sullana y Miguel Checa** de la siguiente manera:

- Parcialmente con 2 387 694,26 m² (29.44%) en el distrito de Sullana.
- El área restante de 5 722 255,76 m² (70.56%) con el distrito de Miguel Checa.

(…)

4.11 Revisado la Base Gráfica del GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del INGEMMET) y la Base Gráfica referencial del INGEMMET al cual se accede a manera de consulta, se verifica que “el predio” se superpone



parcialmente con un área de 710 731,91 m2 que representa el 8.76% del área total solicitada, con la Concesión minera denominada "GEMINIS OK" signado con código N° 030003509 en estado de "trámite", ubicado en el distrito Miguel Checa.

- 4.12 Consultado en la Base Gráfica de PERUPETRO, en la que se verifica que "el predio" **superpone totalmente con el Lote XXII** de la Cuenca Talara – Sechura de la compañía operadora BPZ Exploración & Producción S.R.L. suscrito el 22.11.2007 para explotación.
(...)
- 4.14 Revisado el Mapa de Zonificación Ecológica Económica (ZEE) en el ámbito de la Región Piura aprobado por **Ordenanza Regional N° 261-2013-GRP-CR** del 21.01.2013 que aprueba disponer la utilización de la zonificación ecológica y económica como base del ordenamiento territorial, a través de los lineamientos de política para el ordenamiento territorial en el departamento de Piura, promoviendo su inclusión en los diferentes planes, programas, proyectos a nivel regional y local, asimismo, "el predio" se ubica dentro de la **zona de recuperación (pecuario intensivo en tierras de protección)**, estas incluyen áreas que requieren de una estrategia especial para la recuperación de las zonas con sobreuso, y los ecosistemas degradados o contaminados; siendo el uso recomendable (cuando la zona presenta aptitud para la categoría de uso en referencia y cuyo manejo apropiado produce un impacto mínimo) **para investigación** y uso con restricciones (cuando la zona presenta aptitudes para la categoría de uso en referencia y cuyo manejo presenta limitaciones que podría generar impactos ambientales, de acuerdo a la normatividad legal vigente, las diversas actividades a ejecutarse según el caso deberán contemplar los EIA) para **artesanía, fomento de servicios ambientales y conservación de Recursos**.
- 4.15 Se revisó el Plan conceptual el cual indica que con Acuerdo de Consejo N° 113-2015/MPS del 13.11.2015, se aprobó la solicitud de transferencia de lotes de propiedad de la SBN a favor de la Municipalidad Provincial de Sullana, sin embargo "la Municipalidad" no adjuntó dicho Acuerdo, asimismo, este pretende desarrollar un proyecto de Habilitación Urbana para 28 000.00 familias aproximadamente con un presupuesto estimado de S/. 275 738 301.00 que según el cronograma preliminar para ejecutar el proyecto empezaría desde el mes de mayo de 2016 hasta diciembre 2018 comprendiendo los sectores 01 al 08.
(...)

12. Que, asimismo, el Informe Bridada N° 857-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2016 (fojas 114), el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente

- (...)
- 4.1 El predio materia de solicitud por parte de la Municipalidad Provincial de Sullana, se superpone con quince (15) predios inscritos en la Partidas N° 04004340, 11030341, 11029574, 11029901, 11029580, 11029586, 11074517, 11029583, 11043878, 11074518, 11029589, 11048311, 11030057 y 11029575; adicionalmente, se encontraría en el ámbito del Fundo Olivares inscrito en la Partida N° 0417805-ORP.
- 4.2 El área de 3 266 693,91 m² que representa el 40,28% de "el predio", se ubica en el ámbito del Asiento D00005 de la Partida N° 04004340 del Registro de Predios, sobre el cual recae la medida cautelar de NO INNOVAR, ordenada mediante Resolución N° 04 de fecha 28 de mayo de 2014, expedida por el Juez del Primer Juzgado Civil de Sullana.
(...)

13. Que, lo señalado por el informe de brigada descrito en el considerando precedente ha sido corroborado por el Informe Técnico N° 1639-2016-ORP-SC-ZR N° I-UREG/SUNARP -Certificado de Búsqueda Catastral- del 20 de abril de 2016 que obra en el expediente, según el cual, entre otros, "el predio" se superpone con quince (15) predios (fojas 105). Asimismo, se procedió a revisar los antecedentes registrales de la indicada partida, advirtiéndose lo siguiente:

- 13.1 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 a 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, peticionó 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



RESOLUCIÓN N° 505-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.



13.2 En el asiento D00002 la inscripción de la 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 39).

13.3 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 54).



13.4 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 (fojas 57).

14. Que, con la finalidad de determinar técnicamente si la Medida Cautelar de No Innovar se superpone con “el predio”, mediante Memorando N° 377-2016/SBN-PP del 20 de abril de 2016, 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.



15. Que, en ese sentido, mediante Anexo N° 01 del Informe de Brigada N° 412-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2016 (fojas 95), 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:

- 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 m²) adjuntado en el Memorandum 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 en 326,743106 ha (3 267 431.06 m²), **sobre el cual recae la medida cautelar de no innovar**, el mismo que se encuentra inmerso en la Partida electrónica N° 04004340 del Registro de Predios de Sullana (Asiento D00005), (Ver anexo N° 01).

16. 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 parcialmente dentro del ámbito de las 359,7984 hectáreas (3 597 983.42 m²), 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).**

17. 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 parcialmente dentro del ámbito de las 359,7984 hectáreas (3 597 983.42 m²), 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 Civil¹; 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”.

18. 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 continúa 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

¹ 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° 505-2016/SBN-DGPE-SDDI

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° 005-2013/SBN, aprobada por la Resolución N° 067-2013/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Constitución Política del Perú; Código Procesal Civil; y el Informe Técnico Legal N° 598-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto del 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA**, representada por su Alcalde Guillermo Carlos Távara Polo, 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 5.2.2.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

