

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 552-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto de 2018

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN DE GRANJEROS EN GENERAL CRISTO REY**, representada por su presidente José Danilfo Troncos Jimenez, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 707-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2017, recaída en el Expediente N° 906-2017/SBNSDDI, que resolvió aprobar la **TRANSFERENCIA PREDIAL** entre Entidades Públicas del predio de 35 501,00 m² (3.5501 ha), ubicado en el Sector Victoria del Valle Medio de Piura, distrito, provincia y departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral N° 1165937 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I – Sede Piura y el Registro CUS N° 105997 (en adelante "el predio"), a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, para la ejecución del **Proyecto Integral de Vivienda** denominado: "Una Sola Fuerza"; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante "SBN") en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 "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 (en adelante la "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 esta Superintendencia.



3. Que, el artículo 62° del "Reglamento", establece que: "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, con excepción de las empresas estatales de derecho público".

4. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del "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.

5. Que, dicho procedimiento se desarrolla en la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado"; aprobada mediante la Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013 (en adelante la "Directiva").

6. Que, mediante la Resolución N° 707-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2017 (en adelante la "Resolución"), esta Subdirección aprobó la Transferencia Predial entre Entidades Públicas de "el predio", a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante el "MVCS"), para la ejecución del **Proyecto Integral de Vivienda** denominado: "Una Sola Fuerza" (en

adelante el "Proyecto"), estableciéndose como obligación que en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la citada resolución, deben presentar el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales definitivos para su ejecución, así como destinar "el predio" únicamente para dicha finalidad, bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69° del "Reglamento"; tal como se señala en los artículos 2° y 3° de la parte resolutive.

Cabe precisar que la "Resolución fue notificada el 9 de noviembre de 2017, tal como consta de la Notificación N° 01944-2017/SBN-SG-UTD del 8 de noviembre de 2017, por lo que **el plazo para la presentación de los documentos relacionados al cumplimiento de la obligación, a que se refiere el párrafo precedente, vence el 9 de noviembre de 2019.**

7. Que, el numeral 118.1 del artículo 118° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS publicado en el Diario Oficial El Peruano el 20 de marzo de 2017 (en adelante el "TUO de la Ley N° 27444"), establece respecto a la facultad de contradicción administrativa que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos. Asimismo, el numeral 118.2, establece que para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral.

8. Que, el numeral 215.1 del artículo 215° del "TUO de la Ley N° 27444", establece que conforme a lo señalado en el artículo 118, **frente a un acto administrativo que se supone viola**, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, **procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos** señalados en el artículo 216°, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo.

9. Que, el numeral 216.1 del artículo 216° del "TUO de la Ley N° 27444", establece que los recursos administrativos son: **a) Recurso de reconsideración; y, b) Recurso de apelación; precisando que solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.** (...)

10. Que, por otro lado, el numeral 11.2 del artículo 11° del precitado marco normativo, señala que la nulidad planteada por medio de un recurso de reconsideración o de apelación será conocida y declarada por la autoridad competente para resolverlo.

11. Que, mediante escrito presentado el 14 de marzo de 2018 (S.I. N° 08224-2018), la "Asociación de Granjeros en general Cristo Rey", representada por su presidente José Danilfo Troncos Jimenez (en adelante la "Asociación"), solicitó la revisión del procedimiento y dejar sin efecto la transferencia de "el predio efectuada por esta Superintendencia a favor del "MVCS", la cual se efectivizó mediante la "Resolución"; señalando entre otros, los argumentos siguientes:

- 11.1 Alega, que debido a la existencia de ocupación de terceros dentro de "el predio", es decir por miembros integrantes de su representada; la "Resolución" también debió serle notificada, a fin que ejerzan su derecho de defensa, considerando que se encuentran en posesión por más de veintitrés (23) años.
- 11.2 Manifiesta que no se debió transferir "el predio", toda vez que sobre aquél recaen procesos judiciales de prescripción adquisitiva de dominio.
- 11.3 Indica que están siendo víctimas de incursiones violentas para ser desalojados de las áreas de "el predio" que ocupan como miembros de la "Asociación", precisando que la intervención de la Policía Nacional del Perú en la recuperación extrajudicial de predios de propiedad del Estado no ha seguido el protocolo de intervenciones correspondiente.
- 11.4 Cuestiona que la transferencia de "el predio" se efectuó sin contar con la inspección técnica in situ.

12. Que, así también, la "Asociación" sustenta su pretensión con diversos medios probatorios, entre otros documentos como diversas constancias de Posesión emitidas en los años 2014, 1994; el Certificado Negativo de Catastro emitido por la Municipalidad Provincial de Piura el 26 de setiembre de 2014; recibos de pagos efectuados al Servicio de Administración Tributaria de Piura (SATP) por concepto de pago parcial tributario a favor de la "Asociación"; se tiene la Constancia de Posesión emitida por el Director de la Dirección Regional de Agricultura Piura de la Agencia Agraria Piura, Ing. Alfredo Flores Dioses el 17 de enero de 2017, respecto a la posesión de un lote de terreno de 102 ha 8 427,50 m², ubicado en el ex predio "Victoria", Santa Teresita, Pochita, La Providencia, distrito de 26 de Octubre, provincia y departamento de Piura.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 552-2018/SBN-DGPE-SDDI

13. Que, en ese sentido, de la normativa antes glosada, ante la solicitud de nulidad de la "Resolución" y toda vez que la revisión de la misma no es atendible a solicitud de parte; corresponde evaluar el escrito de la "Asociación" como un Recurso de Reconsideración.

14. Que, al respecto los artículos 216° y 217° del "TUO de la Ley N° 27444", establece que: *"El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (...)".* Asimismo, prescribe que el término para la interposición de dicho recurso es de quince (15) días perentorios.

15. Que, toda vez que la "Asociación" no fue notificada del contenido de la "Resolución", no obstante habiendo tomado conocimiento de la misma, no resulta aplicable el plazo para la presentación del recurso, señalado en el considerando que antecede; sin embargo, de la revisión del recurso de reconsideración se advierte que la "Asociación" cumplió con presentar la nueva prueba correspondiente; por lo que de conformidad con lo establecido en los artículos 216° y 217° del "TUO de la Ley N° 27444", corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en el mismo:

15.1 **Respecto al primer argumento**, la transferencia de "el predio" fue debidamente notificada al solicitante, llámese al "MVCS", por lo que la "Resolución" le fue notificada con fecha 9 de noviembre de 2017, tal como se señaló en el sexto considerando de la presente resolución, teniendo en consideración que lo establecido en el numeral 21.1 artículo 21 del "TUO de la Ley N° 27444". En ese sentido, la calidad de poseedores a los miembros de la "Asociación" no los faculta para notificársele directamente sobre el acto administrativo solicitado por el "MVCS", teniendo en cuenta que a la fecha de la emisión de la "Resolución", "el predio" se encontraba bajo la titularidad del Estado representado por la SBN, como más adelante se detallará la modalidad bajo la cual fue adquirido. Finalmente señalar que la ocupación de terceros, entre otros, no limita la disposición de un predio estatal, máxime si en la "Resolución" se ha publicitado la existencia de ocupación parcial de "el predio".

15.2 **Respecto al segundo argumento**, es pertinente señalar que al igual que la ocupación de un predio estatal por parte de terceros, la existencia de procesos judiciales que recaen sobre "el predio" no limita su disposición, toda vez que dicha situación también fue publicitada en la "Resolución", dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 5.3.6ⁱⁱ de la "Directiva".

15.3 **Respecto al tercer argumento**, tal como se detalla en el décimo segundo considerando de la "Resolución", "el predio" fue adquirido en propiedad a favor del Estado representado por la SBN, en virtud de la Resolución N° 0655-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2017, mediante la cual el Estado asume la titularidad en respuesta a la puesta a disposición de "el predio" que efectuó su anterior titular, el Ministerio de Agricultura y Riego, tal como se publicita en el asiento C00004 de la Partida Registral N° 11065937 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura y con Registro CUS N° 105997.

En dicha circunstancia, siendo el Estado el titular de "el predio", y habiendo el "MVCS" presentado la solicitud de transferencia interestatal a título gratuito de "el predio", ésta fue aprobada mediante la emisión de la "Resolución" con la finalidad que se ejecute el "Proyecto".

En ese sentido, siendo el "MVCS" el actual titular de "el predio", corresponderá a dicha entidad y no a la SBN en representación del Estado, las acciones correspondientes de custodia, protección y otros que considere pertinente para el cumplimiento de la finalidad para la cual solicitó en transferencia "el predio".

15.4 **Respecto al cuarto argumento**, si bien es cierto que profesionales de esta Subdirección no efectuaron propiamente la inspección técnica en "el predio", también lo es que, no resulta

exigible de conformidad con el numeral 7.2ⁱⁱⁱ del artículo VII de la "Directiva"; no obstante, en la "Resolución" se dejó constancia de la ocupación de "el predio", tal como se detalla en el segundo párrafo de su décimo segundo artículo; en los términos siguientes:

"Asimismo, revisada la Ficha Técnica N° 0871-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2017, que recoge la inspección técnica efectuada en "el predio" por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal el 18 de octubre de 2017 (fojas 28), se debe tener en consideración lo siguiente:

Efectuada la inspección técnica el día 18 de octubre del presente año, **se requirió la seguridad de la Policía PNP para garantizar la integridad de los profesionales de la SBN, dado que los profesionales del Ministerio de Vivienda fueron amenazados con machetes, huaracas, etc.**

Asimismo, se verificó el predio estatal denominado: "Sector Victoria", ubicado en zona de expansión urbana del distrito, provincia y departamento de Piura, U.C. N° 18280, de forma triangular con un área de 3.5501 ha (35 501,00 m²), inscrito en la partida N° 11065937 del Registro de Predios de Piura.

La variabilidad climática y topográfica semiplana del predio en mención, determina que en esta Región exista una flora y fauna extremadamente diversa, por lo que existen árboles de zapote, algarrobo arbustos silvestres, etc; además de animales como el aguilucho común, golondrina, iguana, etc.

Posteriormente, se constató por el vértice B (Este del predio), **ocupación de terceros (invasión de chancherías y viviendas)".**



15.5 Finalmente, respecto a la nueva prueba, si bien se fundamenta en diversos certificados de posesión sobre lotes que formarían parte de "el predio" a favor diversas personas naturales y/o jurídicas; lo cierto es que como bien se explicó en el numeral 15.3 del décimo quinto considerando de la presente resolución, el Estado emitió de acuerdo a las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales el acto administrativo contenido en la "Resolución", transfiriendo "el predio" a favor del "MVCS" para la ejecución del "Proyecto"; por lo que ante un eventual cuestionamientos sobre haber puesto a disposición "el predio", corresponde acotar que fue voluntad de su anterior propietario, el Ministerio de Agricultura y Riego.

16. Que, en atención a lo señalado en los considerandos que anteceden y la nueva prueba presentada, "la Asociación" no ha desvirtuado la decisión emitida a través de la "Resolución", razón por la cual, **se debe desestimar el recurso de reconsideración presentado.**



De conformidad con lo establecido en los artículos 207° y 208° de la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN; la Resolución N° 091-2018/SBN-GG del 25 de julio de 2018 y, el Informe Técnico Legal N° 650-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DESESTIMAR el RECURSO DE RECONSIDERACIÓN presentado por **ASOCIACIÓN DE GRANJEROS EN GENERAL CRISTO REY**, representada por su presidente José Danilfo Troncos Jimenez, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 707-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2017; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

PIMJ/reac-jecc
POI N° 8.0.2.4



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento

* Numeral 5.3.6 del artículo V de la "Directiva"

La existencia de ocupaciones, cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a los bienes estatales, no limita su libre disposición, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del predio, al momento de aprobarse el acto de disposición, lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

* Numeral 7.2 del artículo VII de la "Directiva"

Evaluación de la libre disponibilidad del predio y saneamiento

Con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.