



## **RESOLUCIÓN N°729-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de octubre de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 683-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MANUEL FIESTAS FLORES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, del área de del predio de 39 751,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito Veintiséis de Octubre, provincia y departamento de Piura, que forma parte de un área mayor inscrita en las partida registral N° 04016467 del Registro de Predios de la Oficina Registral de PIURA, con CUS N° 82554 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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 documento presentado el 17 de agosto de 2016 (S.I. N° 22002-2016), **MANUEL FIESTAS FLORES** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1-8). Para tal efecto, "el administrado" presenta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento de nacional de identidad (fojas 9); **2)** copia simple de la solicitud de otorgamiento de tierras eriazas al amparo del Reglamento de la



Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505 (foja 10-11); **3)** copia simple de la solicitud de regularización de la propiedad de terreno eriazo (fojas 12-13); **4)** copia simple del certificado de zonificación N° 045-2008 emitido por la Municipalidad Provincial de Piura (foja 14); **5)** copia simple del recibo por emisión de certificado de zonificación (foja 15); **6)** copia simple del certificado de zonificación N° 208-2012 emitido por la Oficina de Planificación Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Piura el 17 de agosto de 2012 (foja 16); **7)** copia simple de la constatación de terreno realizada por la Tenencia de Gobernación de Piura el 13 de abril de 2002 (foja 17); **8)** copia simple de la búsqueda catastral informe técnico N° 1572-2008-OC-ZR-I/SUNARP del 2 de junio de 2008 (foja 18-21); **9)** copia simple del Oficio N° 1050-2012-GRSFLP-PR del 19 de julio de 2012 con el cual el Gerente Regional de Saneamiento Físico Legal requiere información a “el administrado” (foja 22); **10)** copia simple de la solicitud de prórroga para presentación de documentación suscrito por “el administrado” (foja 23); **11)** copia simple del plano perimétrico y de localización de “el predio” con visto de la Oficina de Planificación Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Piura (foja 24); **12)** copia simple de la solicitud de prórroga para presentación de documentos suscrito por “el administrado”; **13)** copia simple del certificado de búsqueda catastral de “el predio” (fojas 26-29); **14)** memoria descriptiva de “el predio” suscrito por el ing. agrónomo Wilmer Requena Barrientos de agosto de 2012 (foja 30); **15)** plano perimétrico y ubicación de “el predio” suscrito por el ing. agrónomo Wilmer Requena Barrientos de agosto de 2012 (fojas 31-32); **16)** copia simple del certificado de habilidad del ing. Wilmer Modesto Requena Barrientos del 4 de agosto de 2012(foja 33); **17)** copia simple del perfil técnico del proyecto denominado explotación pecuaria en cerdos (fojas 34-49); y, **18)** copia simple del panel fotográfico de “el predio” (fojas 50-58).

**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 que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, 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).

**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° de “el Reglamento”.

**6.** Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

**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 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°729-2016/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 administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa 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 nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico

11. Que, en efecto, como parte de la calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 1508-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre del 2016 (fojas 25), el cual concluye de la siguiente manera:



"(...)

3.9 Respecto a la determinación de la zonificación de "el predio", se indica que "la administrada presentó el Certificado de Zonificación N° 208-2012, emitido por la Municipalidad Provincial de Piura, el 17.08.2012, el cual a la fecha ya no se encuentra vigente, no obstante señala que de acuerdo a la Ordenanza Municipal N° 042-2001-C/CPD del 28.12.2001 y sus modificatorias "el predio" **se ubica fuera de los límites de la expansión Urbana y que se encuentra afectado parcialmente en un área de 5 199,5880 m<sup>2</sup> ( 13,08%) por la carretera interoceánica que va hacia Paita.**

Sin embargo revisado la página Web de la Municipalidad Provincial de Piura en la dirección: <http://zwww.munipiura.gob.pe/mpp/component/content/article/83-transparencia/235-plan-de-desarrollo-urbano-de-piura>, se visualiza el plano de zonificación General de Usos del Suelo del Área Metropolitana (L-09), contenido en el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiseis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, el cual ha sido aprobado mediante Ordenanza Municipal N°122-02/CMPP del 04 de setiembre de 2014 y comparado con "el predio", este se encuentra parcialmente con 34 551,4120 m<sup>2</sup> ( 86,92%) en **Zona de Gran Industria y Pesada ( I3-I4)** y el área restante de 5 199,5880 m<sup>2</sup> (13,08%) **en la proyección de la carretera interoceánica que va hacia Paita.**

"(...)"

"(...)"

4.1 De la consulta realizada a la Base gráfica de predios del Estado – SBN, "el predio" de 32 217,50 m<sup>2</sup>, objeto de la solicitud de venta directa por la causal c) se encuentra en la totalidad de su área (100%) dentro del ámbito de mayor extensión denominado **Fundo Coscobamba Sector N° 02** inscrito favor del **Ministerio de Agricultura y Riego**, en la partida N° **04016467** del Registro de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Piura, identificado con el CUS N° **82554**. Cabe indicar que el predio inscrito cuenta con múltiples independizaciones efectuadas a favor de terceros, respecto de las cuales no se cuenta con los documentos técnicos para dibujar y determinar el área remanente real del predio matriz.

4.2 De lo señalado en la Búsqueda Catastral y de la consulta efectuada en la Base Gráfica de Registros Públicos de Piura del año 2013, que obra en el acervo digital de esta Superintendencia se verifica que "el predio", se superpone de la siguiente manera:



- Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión denominado **Fundo Coscobamba Sector N° 02** inscrito favor del **Ministerio de Agricultura y Riego**, en la partida N° **04016467** del Registro de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Piura.

Asimismo, de acuerdo a la realidad física de "el predio", éste se superpone de manera parcial con 1 932,23m<sup>2</sup> (4,86 %) en ámbito del predio existente Coscoma con U.C N° **80650**, sin condición jurídica, en tanto que, de la lectura de la partida, no se consigna a esta Unidad catastral como predio independizado e inscrito.

- 4.3 De la información presentada por "la administrada" y fuentes consultadas (imágenes de satélite del programa de Google Earth, y plano de zonificación), que "el predio" constituye terreno cubierto con algunas plantaciones, y una ocupación aprox. de 240 m<sup>2</sup> (posible vivienda), aparentemente existen establos y/o corrales, además de ello, se verifica que el perímetro de "el predio", está delimitado parcialmente con troncos de árboles secos. No obstante, en el año 2004 al 2009, solo se aprecia que el predio era destinado a terreno de cultivos, asimismo, no existe compatibilidad del uso existente con la zonificación que presenta **I3-I4-Zona de Gran Industria y Pesada**.  
(...)"

12. Que, de la revisión del Informe señalado en el párrafo precedente y de la evaluación de la partida registral N° 04016467 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, se puede determinar respecto de "el predio" que se encuentra inscrito en la partida N° 04016467 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, advirtiéndose además independizaciones efectuadas a favor de terceros y sobre los cuales esta Superintendencia no cuenta con datos técnicos.

13. Que, de la revisión de los documentos que adjuntó "el administrado" a su solicitud de venta directa, se observan dos certificados de búsqueda catastral, los cuales indican lo siguiente:

- Búsqueda Catastral Informe Técnico N° 1572-2008-OC-ZR-I/SUNARP del 2 de junio de 2008: "El predio" se encuentra parcialmente en el ámbito del predio inscrito en la partida registral N° 55086537 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura cuya titularidad es de Luz Elena Torres Jaramillo y dentro del predio denominado Coscoma inscrito en la partida registral N° 04016467.
- Certificado de Búsqueda Catastral del 15 de agosto de 2012: "El predio" se encuentra parcialmente en el ámbito del predio inscrito en la partida registral N° 04016467, cuyo titular es el Ministerio de Agricultura y Riego, tal como se indicó en el considerando que antecede.

De lo cual, conforme se señaló en las recomendaciones del Informe Brigada N° 1508-2016SBN-DGPER-SDDI (fojas 61-62) "el administrado" podrá solicita un certificado de búsqueda catastral actualizado a fin de determinar la superposición de "el predio" en tanto la información contenida en ambos certificados no concuerda.

14. Que, de conformidad con lo señalado en los considerandos décimo segundo y décimo tercero, se puede determinar que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en tal sentido, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales solo es competente para la aprobación, evaluación, tramite y aprobación de los actos de disposición de bienes de carácter y alcance nacional y aquello que se encuentra bajo su administración; razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por "el administrada", debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

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, Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 729-2016/SBN-DGPE-SDDI**

Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 847- 2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre del 2016.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa promovida por la **MANUEL FIESTAS FLORES**, conforme al décimo cuarto considerando de la presente resolución.

**SEGUNDO:** **DISPONER** el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



**ASOG. Carlos Restegui Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES