

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 839-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 06 de diciembre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 280-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PERSI PUGA CLAVIJO**, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 85 310,79 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Piura, que forma parte de dos áreas mayores inscritas a favor del Estado representado por el Ministerio de Agricultura y Riego en las partidas registrales N° 04016145 y 04016421 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I-Sede Piura, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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 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 29 de febrero de 2016 (S.I N° 04574-2016), Persi Puga Clavijo (en adelante "el administrado") solicita entre la venta directa de "el predio", (fojas 1). Para tal efecto, presentan, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia legalizada de su Documento Nacional de Identidad (fojas 3); **2)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Ing. Marco A. Saona Flores (fojas 4); **3)** memoria descriptiva de "el predio" con un área de 55 753,18 m<sup>2</sup> suscrita por el Ing. Marco A. Saona Flores (fojas 5); **4)** memoria descriptiva de un área de 29 557,61 m<sup>2</sup> suscrita por el Ing. Marco A. Saona Flores (fojas 6); **5)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido el 26 de enero de 2016 por la abogada certificadora Sulema G. Ucañani Quinde del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I-Sede Piura (fojas 7); **6)** copia legalizada de la memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el Arq.



Marco Antonio Librado Orozco Panta (fojas 10); **7)** copia legalizada del plano perimétrico-ubicación de “el predio” suscrito por el Arq. Marco Antonio Librado Orozco Panta de marzo de 2013 (fojas 12); **8)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido el 26 de enero de 2016 por el abogado certificador Carlos Rodrigo Shiraishi Orna del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I-Sede Piura (fojas 13); y, **9)** copia legalizada de la memoria descriptiva de un área de 29 557,61 m<sup>2</sup> suscrita por el Arq. Marco Antonio Librado Orozco Panta (fojas 16); **10)** copia legalizada del plano perimétrico-ubicación de un área de 29 557,61 m<sup>2</sup> suscrito por el Arq. Marco Antonio Librado Orozco Panta (fojas 17); **11)** copia legalizada del certificado de búsqueda catastral emitido el 26 de enero de 2016 por la abogada certificadora Sulema G. Ucañani Quinde del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I-Sede Piura (fojas 18); **12)** copia legalizada de la memoria descriptiva de un área de 55 753,18 m<sup>2</sup> suscrita por el Arq. Marco Antonio Librado Orozco Panta (fojas 21); **13)** copia legalizada del plano perimétrico-ubicación con un área de 55 753,18 suscrito por el Arq. Marco Antonio Librado Orozco Panta de marzo de 2013 (fojas 23); **14)** copia legalizada del contrato de transferencia de derecho de posesión de fecha 05 de marzo de 2013 suscrito entre Liliana Peña Otoy y Persi Puga Clavijo (fojas 24); **15)** copia certificada de la partida N° 04016145 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I-Sede Piura (fojas 30); **16)** copia certificada de la partida N° 04016421 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I-Sede Piura (fojas 44); **17)** copia legalizada de pagos tributarios de los años 2009 al 2015, expedidos por la Municipalidad Provincial de Piura (fojas 68); **18)** copia legalizada de la constancia de posesión del 18 de octubre de 2000 expedida por el Juez de Paz de Única Nominación del Caserío Los Ejidos del Norte s/n Piura (fojas 82); **19)** copia legalizada de la constancia de conducción de terreno del 14 de abril de 2008 expedida por la Dirección General de Gobierno del Interior del Ministerio del Interior (fojas 83); **20)** copia legalizada de la constancia de posesión del 06 de marzo de 2013 expedida por el Juez de Paz de Única Nominación del Centro Poblado los Ejidos del Norte (fojas 84); **21)** copia legalizada del Informe Técnico N° 030-2008-R.E.P.A del 07 de noviembre de 2008 expedido por la Dirección Regional de Agricultura Piura del Gobierno Regional Piura (fojas 85); **22)** copia legalizada de la constancia de posesión del 21 de mayo de 2015 expedida por la Dirección Regional de Agricultura Piura del Gobierno Regional Piura (fojas 86); **23)** copia legalizada del certificado de vacunación antiaftosa-ganado bovino del 16 de agosto de 1994 expedido por el Servicio Nacional de Sanidad Agraria (fojas 87); **24)** copias legalizadas de los certificados oficiales de vacunación por rebaño expedidos el 05 de enero de 2000 y 02 de enero de 2015 por el Servicio Nacional de Sanidad Agraria-SENASA (fojas 88); **25)** copia legalizada del certificado de zonificación y vías del 23 de junio de 2015 expedido por la Oficina de Planificación Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Piura (fojas 90); **26)** copia simple de pago de suministro eléctrico del 10 de febrero de 2016 expedido por ENOSA (fojas 92); **27)** copia simple del oficio N° 817-2015-DDC-PIU/MC del 23 de setiembre de 2015 (fojas 93); **28)** copia simple del certificado de inexistencia de restos arqueológicos-CIRA del 26 de agosto de 2015 expedido por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Piura del Ministerio de Cultura (fojas 94); **29)** copia simple de documento s/n del 06 de octubre de 2015 expedido por la Subgerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural-PRORURAL PIURA (fojas 97); **30)** copia simple de citación N° 291-2015-GOB.REG.PIURA del 06 de octubre de 2015 expedida por la Subgerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural-PRORURAL PIURA (fojas 98); **31)** imágenes de “el predio” (fojas 104); **32)** planos perimétrico-ubicación de “el predio” (fojas 109); y, **33)** archivo digital (CD) de “el predio” (fojas 113).

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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del referido “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



## **RESOLUCIÓN N° 839-2016/SBN-DGPE-SDDI**

disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva”).

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) en concordancia con el 6.3) de “la Directiva” 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 la solicitud (...)”.

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.

8. Que, el numeral 5.2) de “la Directiva” 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 “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 729-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2016 (fojas 114) según en el cual se concluyó lo siguiente:



“(...)

4.1 Realizada la comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por el administrado (área de 85 310,79 m<sup>2</sup>), con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia, se visualiza al predio de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en 55 753,19 m<sup>2</sup> (que representa el 65.35% del área solicitada) con el predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 04016145 de la oficina registral de Piura zona registral N° I-sede Piura a favor de **Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural** en merito a la Resolución Suprema N°0090-76 AB/DYRA-AR de fecha 06.05.76.
- Parcialmente superpuesto en 29 557,60 m<sup>2</sup> (que representa el 34.65% del área solicitada) con el predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 04016421 de la oficina registra de Piura zona registral N° I-sede Piura a favor de **Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural** en merito a la Resolución Suprema N°0184-76 AG/DZ-I de fecha 19.08.76.

(...)

4.4 Comparó el Certificado de Zonificación y Vías N°204-2015 presentado por “el administrado” con El plano del Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis 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, en la se verificó lo siguiente:

- Parcialmente superpuesto con Zona Residencial Densidad Media (RDM) en 10 895,44 m<sup>2</sup> (que representa 12.77% del área solicitada).
- Parcialmente superpuesto con Zona de Recreación Publica (ZRP) en 64 002,94 m<sup>2</sup> (que representa 75.02% del área solicitada).
- Y el área restante se superpone con afectación Vial en 10 412,41 m<sup>2</sup> (que representa 12.21% del área solicitada).

(...)

12. Que, a manera de aclaración al Informe descrito en el numeral precedente, se elaboró el Informe de Brigada N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2016 (fojas 130), en el cual se concluye lo siguiente:

“(...)

4.1 Los predios, superpuestos sobre la base gráfica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, se observa gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en 55 753,19 m<sup>2</sup> (que representa el 65.35% del área solicitada) con el predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 04016145 de la oficina registra de Piura zona registral N° I-sede Piura a favor de **Ministerio de Agricultura y Riego-MINAGRI** en mérito a la regularización de la titularidad de dominio dispuesta en la Resolución Ministerial N°0181-2016-Minagri, publicada en el diario Oficial El Peruano el 06/05/2016.
- Parcialmente superpuesto en 29 557,60 m<sup>2</sup> (que representa el 34.65% del área solicitada) con el predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 04016421 de la oficina registra de Piura zona registral N° I-sede Piura a favor de **Ministerio de Agricultura y Riego** en mérito a la regularización de la titularidad de dominio dispuesta en la Resolución Ministerial N°0181-2016-Minagri, publicada en el diario Oficial El Peruano el 06/05/2016.

4.2 Se advierte que, en los demás ítems, del INFORME DE BRIGADA N° 729-2016/SBN-DGPE-SDDI, del 19 de mayo de 2016, se mantiene en su contenido. Así mismo, dejar sin efecto el ítem 3.2 y 4.1, del citado informe de brigada.

(...)

13. Que, de la información técnica vertida en el informe glosado en el considerando precedente y de la revisión de las partidas registrales N° 04016145 y 04016121 de la Oficina Registral Piura, se advierte en relación a “el predio” lo siguiente:

13.1. Respecto a la partida N° 04016421 (sobre la cual recae el 34.65 % del área solicitada), se observa en el asiento C00002, la inscripción a favor del **Ministerio de Agricultura y Riego** (fojas 127).

13.2. Respecto a la partida registral N° 04016145 (sobre la cual recae el 65.35 % del área solicitada), se observa en el asiento C00002, la inscripción a favor del **Ministerio de Agricultura y Riego - MINAGRI** (fojas 128).

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 839-2016/SBN-DGPE-SDDI**

14. Que, en virtud de lo expuesto en los considerandos precedentes, para esta Subdirección ha quedado demostrado que "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por tanto no puede ser materia de acto de disposición alguno; en consecuencia y según lo señalado en el artículo 32° del "Reglamento", según el cual la SBN 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; por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada, disponiendo el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 987-2016/SBN-DGPE-SDDI del 06 de diciembre de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **PERSI PUGA CLAVIJO**, por los fundamentos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo una vez quede consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

POI 5.2.1.8



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