

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 904-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 724-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JORGE ROBLEDO COVEÑAS, NELLY VILLEGAS TAVAR y MIGUEL ROBLEDO COVEÑAS**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del área de 46 528,21 m², ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inscrita a favor del Estado representado por el Ministerio de Agricultura y Riego en el Tomo 190, fojas 643, que continua en la Ficha N° 023939 y la Partida Registral N° 04016115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I –Sede Piura, con CUS N° 93856, 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 26 de agosto de 2016 (S.I N° 23102-2016) **JORGE ROBLEDO COVEÑAS, NELLY VILLEGAS TAVAR y MIGUEL ROBLEDO COVEÑAS** (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio”, toda vez que, ejercen posesión en “el predio” aproximadamente más de 15 años, encontrándose además éste en la zona de expansión urbana, la cual –según el Informe N° 052-2016-GRSFLPR-PR/LESS-RASP- debe ser solicitada ante esta Superintendencia (fojas 1). Para tal efecto, presentan, entre otros, los documentos siguientes: **1)** plano perimétrico G-01 del 11 de agosto de 2016 (fojas 3); **2)** plano de ubicación U-01 del 11 de agosto de 2016 (fojas 4); **3)** copia simple del certificado de



zonificación y vías N° 040-2015 del 13 de febrero de 2015, emitido por la Municipalidad Provincial de Piura (fojas 6); **4)** copia simple del certificado de búsqueda catastral del 12 de enero de 2015, emitido por la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I –Sede Piura (fojas 7); **5)** copia simple del acta de notificación N° 348-2016/GRP; **6)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 179-2016/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPR del 15 de febrero de 2016, emitido por el Gobierno Regional de Piura (fojas 11); **7)** copia simple del Informe N° 075-2016/GRP-49100 del 15 de febrero de 2016, emitido por el Gobierno Regional de Piura (fojas 16); **8)** copia simple del Informe N° 052-2016-GRSFLPR-PR/LESS-RASP del 8 de enero de 2016, emitido por el Gobierno Regional de Piura (fojas 19); **9)** copia simple del plano Lamina 1/1 del 7 de enero de 2016, emitido por el Gobierno Regional de Piura (fojas 25); **10)** copia simple del Oficio N° 0442-2015-MINAGRI-DIGNA/DISPACR del 14 de diciembre de 2015, emitido por la Dirección de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural (fojas 26); **11)** Informe N° 096-2015-MINAGRI-DIGNA/DISPARCR/hcr del 9 de diciembre de 2015, emitido por la Dirección de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural (fojas 27); **12)** copia simple del Oficio N° 1798-2015-GRP/490000 del 13 de noviembre de 2015, emitido por el Gobierno Regional de Piura (fojas 29); **13)** copia simple del Oficio N° 56-2015-MDC-SG-TD del 20 de octubre de 2015 emitido por la Municipalidad Distrital de Castilla Piura (fojas 32); **14)** copia simple de la notificación por cartel del 22 de septiembre de 2015 (fojas 33); **15)** copia simple del Informe N° 40 2015/GRP-JANB del 23 de octubre de 2015 (fojas 34); **16)** copia simple del Oficio N° 1345-2015/GRP-490000 del 18 de septiembre de 2015 (fojas 37); **17)** Informe N° 40-2015/GRP-JANB del 23 de octubre de 2015 (fojas 38); **18)** copia simple del Informe Técnico–Legal N° 480-2015-GRSFLPR-PR/CBCS-LEYR del 16 de septiembre de 2015, emitido por el Gobierno Regional de Piura (fojas 41); **19)** copia simple del Tomo 180, fojas 644, Ficha 023939, que continua en la partida registral N° 0401615 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I –Sede Piura (fojas 67); **20)** copia simple del acta de inspección de campo del 12 de mayo de 2015, emitido por el Gobierno Regional de Piura (fojas 129); **21)** copia simple de la Ficha Catastral Rural del 12 de mayo de 2015 (fojas 131); **22)** copia simple de citación N° 69-2015-GOC.REG.PIURA.GRSFLPR/GRPR del 5 de mayo de 2015 (fojas 134); **23)** copia simple de memoria descriptiva suscrita por el Ing. Morales Purizaca (fojas 140); **24)** copia simple del plano perimétrico – ubicación de octubre de 2014 (fojas 141); **25)** certificado de habilidad emitido el 6 de noviembre de 2014 (fojas 144); **26)** copia simple del informe de inspección ocular de 29 de marzo de 2004 emitida por la Junta de Usuarios del Distrito de Riego del Medio y Bajo Piura (fojas 145); **27)** memoria descriptiva octubre de 2014 (fojas 152); **28)** copia simple de certificado de búsqueda catastral emitida el 12 de enero de 2015 (fojas 155); **29)** copia simple de certificado de zonificación y vías N° 040-2015, emitida por la Municipalidad Provincial de Piura (fojas 158); **30)** copia simple del certificado de posesión N° 610 emitida por la Comunidad Campesina de Castilla (fojas 162); y, **31)** copia simple de constancia de posesión comunal emitida por la Comunidad Campesina de Castilla el 16 de enero de 2000 (fojas 166).

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 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



RESOLUCIÓN N° 904-2016/SBN-DGPE-SDDI

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.

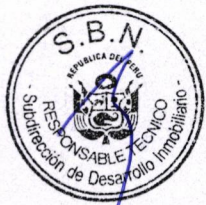
10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación 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° 1965-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2016 (fojas 192) según en el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 Existe discrepancia entre el área de 46 528,21 m² (4 Has, 6 528,21 m²) solicitada por "los administrados" mediante escrito ingresado el 28/08/2016 (SI N° 23102-2016), y el área de 52 005,00 m² (5 Has, 2 005 m²) indicada en la documentación técnica adjunta a su solicitud de ingreso (Plano perimétrico y plano de ubicación). Es preciso indicar que el administrado no ha cumplido con adjuntar la memoria descriptiva correspondiente al plano perimétrico y plano de ubicación presentados. Asimismo, no especifica la causal para la compraventa invocada.

4.2 Graficadas ambas áreas, se obtuvo dos poligonales llegando a determinar que



ambas se superponen, se ubican en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, y que existe una diferencia de 1,50 m² entre el área de 52 005,00 m² indicada en la documentación técnica y el área grafica obtenida.

4.3 Se consultó ambas poligonales en la base grafica institucional con los siguientes resultados:

Base Única SBN: Para el distrito de Castilla, se determinó que ambas poligonales se encuentran inmersas en el perímetro del predio estatal identificado con CUS N° 93856 (RSE N° 4109 del libro de Piura), el cual consultado el aplicativo SINABIP se observa que el predio presenta partida registral de Tomo 180 a fojas 643 y continuación en la ficha N° 023939 y Partida Electrónica N° 04016115 de la Oficina Registral de Piura a favor del Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI (Ver Gráfico N° 1)

Base Temática: Compuesta por diversas bases agrupadas por entidades, se obtuvieron los siguientes resultados:

Superposición total en la base de Comunidades Campesinas por parte de ambas poligonales en consulta con el predio correspondiente a la Comunidad Campesina de Castilla, inscrita en la ficha N° 9186 del 15/12/2000, es preciso indicar que dicha partida registral se encuentra a la fecha cerrada

Superposición total de ambas poligonales en consulta en la base PETROPERU – archivo lotes de contrato, con el área identificada como lote XXI, adquirido por la compañía Gold Oil Perú SAC mediante Decreto Supremo N° 024-2006-EM del 19/04/2006 con un contrato de licencia de exploración.

Superposición total para ambas poligonales en la base SUNARP, con el predio denominado Miraflores – Sector G, inscrito en la Ficha N° 23939 y continuación en la Partida Electrónica N° 04016115. Es preciso indicar que este corresponde al predio estatal de CUS N° 93856, cuya titularidad está a favor del Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI.

Base de Tramites, compuesta por diversas bases gráficas, de las cuales se presentó superposición total para ambas poligonales en la base de Tramites SI con la poligonal correspondiente al Memorandum N° 512-2015/SBN-PP, para absolver una demanda de mejor derecho de propiedad (SI N° 13893-2015).

4.4 Según la información consignada en la copia simple del Certificado de Zonificación y Vías N° 040-2015 del 13/02/2015, emitido por la Municipalidad Provincial de Piura, el área en consulta de 46 528,21 m² se encuentra inmersa en el Área de Expansión Urbana. Asimismo, una extensión de 4 980,3201 m² de los 46 528,21 m² esta afecta a vías del sistema vial proyectado en el Plan de Desarrollo Urbano al 2032, la cual fue aprobada por Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP de 2014. Es preciso indicar que el área de 52 005,00 m² también está inmersa en el Área de Expansión Urbana y afecta parcialmente a vías del sistema vial proyectado, dado que se superpone con el área en consulta de 46 528,21 m².

(...)"

12. Que, de la información técnica vertida en el informe glosado en el considerando precedente se advierte respecto de “el predio” y de la revisión de la partida Partida Registral N° 04016115 de la Oficina Registral de Piura, entre otros, lo siguiente :

12.1 Se encuentra inscrito en el Tomo 180, fojas 643 con continua en la Ficha N° 023939 y la Partida Registral N° 04016115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I –Sede Piura, a favor del Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI (fojas 200).

12.2 Se encuentra inmerso en el Área de Expansión Urbana; y 4 980,3201 m² de “el predio” está afecto a vías del sistema vial proyectado en el Plan de Desarrollo Urbano al 2032, aprobado por Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP del 2014, según se advierte del Certificado de Zonificación y Vías N° 040-2015 del 13/02/2015, emitido por la Municipalidad Provincial de Piura.

12.3 Recaería una demanda de mejor derecho de propiedad, signada con el Expediente N° 00849-2012-0-2001-JR-CI-05 interpuesta por Jorge Irazola



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 904-2016/SBN-DGPE-SDDI

Vignolo y otros contra la Dirección Regional de Agricultura Piura, la cual se encuentra en trámite.

13. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución la solicitud deviene en improcedente por las razones siguientes: i) "el predio" se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego; por lo que esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución; y, ii) 4 980,3201 m² de "el predio" está afecto a vías del sistema vial proyectado en el Plan de Desarrollo Urbano al 2032, aprobado por Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP del 2014, área que constituye un bien de dominio público, inajenable, inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73 de la Constitución Política, concordada con el inciso 2.2 del artículo 2 de "el Reglamento"¹.

14. Que, no obstante a lo expuesto, corre en autos la documentación siguiente: i) Resolución Gerencial Regional N° 179-2016/Gobierno Regional Piura-GRSFLPR del 15 de febrero de 2016, mediante la cual el Gobierno Regional de Piura resolvió, declarar improcedente el procedimiento de titulación de predio eriazo habilitado, en la medida que "el predio" se encuentra totalmente dentro de la zona de expansión urbana, de conformidad con el Decreto Legislativo N° 1202², que modificó el artículo 5° del Decreto Legislativo N° 1089 (fojas 11); ii) Informe N° 096-2015-MINAGRI-DIGNA/DISPACR/hcr del 9 de diciembre de 2015 (fojas 27), en el cual la Dirección General de Negocios Agrarios del MINAGRI, concluye que corresponde a esta Superintendencia evaluar de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley N° 29151 y su reglamento "el predio" por encontrarse en zona de expansión urbana.

15. Que, de acuerdo a lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde a esta Subdirección solicitar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el acto de adquisición que corresponda, a fin que, de ser el caso, "el predio" se inscriba a favor del Estado representado por la SBN.

¹ Artículo 2° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA

2.2.- Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por: a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

² Decreto Legislativo N° 1202

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA ÚNICA.- Tierras eriazas dentro de zona urbana y de expansión urbana

Modifícase el artículo 5 del Decreto Legislativo N° 1089, Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, de acuerdo al siguiente texto:

"Artículo 5.- Regularización de poseedores de tierras eriazas habilitadas Los poseedores de tierras eriazas de propiedad del Estado que hayan habilitado y destinado íntegramente las mismas a alguna actividad agropecuaria con anterioridad al 31 de diciembre del 2004, cuya posesión sea directa, continua, pacífica y pública, podrán solicitar al Gobierno Regional que haya asumido las funciones en materia de saneamiento físico - legal y formalización de la propiedad agraria, la regularización de su situación jurídica, mediante el procedimiento de adjudicación directa, previo pago del valor del terreno. Están excluidos de los alcances del presente artículo los predios que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana, los comprendidos en procesos de inversión privada y los declarados de interés nacional".



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° 1093-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2016.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **JORGE ROBLEDO COVEÑAS, NELLY VILLEGAS TAVAR Y MIGUEL ROBLEDO COVEÑAS**, por los fundamentos en la presente resolución.

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

TERCERO: SOLICITAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el acto de adquisición que corresponda, a fin que "el predio", de ser el caso, se inscriba a favor del Estado representado por la SBN.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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