



RESOLUCIÓN N° 0407-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 926-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LUIS JACOBO SAMANEZ RAS, EDUARDO JOSÉ SAMANEZ RAS y SONDRÁ ALENA SAMANEZ RAS**, representados por José Eduardo Samanez Pacheco, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 76 64881 ha, ubicada en el Sector Río Seco – Valle Medio Piura, distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 escrito presentado el 20 de agosto de 2019 (S.I. N° 27620-2019) **LUIS JACOBO SAMANEZ RAS, EDUARDO JOSÉ SAMANEZ RAS Y SONDRÁ ALENA SAMANEZ RAS**, representados por José Eduardo Samanez Pacheco (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa de “el predio” al amparo de la causal a) y d) del artículo 77° del Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (foja 1). Para tal efecto, adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del representante de “los administrado” (fojas 06); **2)** tres copias del certificado de vigencia de por expedido por la Oficina Registral de Piura el 20 de noviembre de 2018 (fojas 07); **3)** plano perimétrico, suscrita por el ingeniero civil Justo Gonzales Gonzales (fojas 13); **4)** plano de ubicación, suscrita por el ingeniero civil Justo Gonzales Gonzales (fojas 15); **5)** memoria descriptiva, suscrita por el ingeniero civil Justo Gonzales Gonzales en mayo de 2019 (fojas 17); **6)** Resolución N° 013-2018/Gobierno Regional Piura-GRSFLPRE del 17 de enero de 2018, emitido por el Gobierno Regional de Piura (fojas 18); **7)** Resolución N° 078-2018/Gobierno Regional Piura-GRSFLPRE del 22 de marzo de 2018, emitido por el Gobierno Regional de Piura (fojas 22); **8)** constancia de posesión otorgado por el juez de paz de única nominación Lorenzo Riofrio Domínguez el 17 de abril de 2007 (fojas 30); **9)** constancia de posesión, otorgado por la Municipalidad Distrital de Castilla el 31 de julio de 2018 (fojas 32); **9)** copia certificada de la constancia de posesión, otorgado por la Municipalidad Distrital de Castilla el 31 de julio de 2018 (fojas 34); **11)** constancia de posesión otorgada por el Juzgado de Paz de Única Nominación el 4 de diciembre de 2004 (fojas 36); **12)** copia simple de la partida registral N° 04066658 del registro de predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 38); **13)** copias simples de la declaración del impuesto predial (PR) (HR) correspondiente al 2018, emitido por la Municipalidad de Distrital de Castilla (fojas 44); y, **14)** seis (6) copias simples de los recibos por el servicio de electricidad, emitido

por Enosa (fojas 54).

4.- Que, asimismo, mediante escrito presentado el 6 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29533-2019) "los administrados" adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia legalizada del testimonio de la transferencia de posesión, expedida por el Notario Vicente Acosta el 5 de setiembre de 2019 (fojas 70); **2)** certificado de búsqueda catastral, expedido por la Oficina Registral de Piura (fojas 74); **3)** copia simple del certificado otorgado por el Juzgado de Paz de Única Nominación del A.H. Tacala – Castilla el 7 de marzo de 2005 (fojas 78); **4)** copia simple del contrato de transferencia de posesión (fojas 82); **5)** certificado de posesión, otorgado por José Alfaro Chimba Juez de Paz de Única Nominación el 14 de agosto de 2001 (fojas 91); **6)** copia simple de la Resolución Administrativa N° 102-2008-GOB-REG.PIURA-DRA-P-APP-ATDRMBP, emitida por el Ministerio de Agricultura (fojas 96); **7)** certificado de posesión, emitido por Juez de Paz de Única Nominación José Alfaro Chamba de Tacala (fojas 98 al 106); **8)** copia legalizada del contrato de cesión de acciones y derechos de fecha 16 de febrero de 2012 (fojas 108).

5.- Que, mediante escritos presentados el 31 de setiembre de 2020 (S.I. N° 14981-2020) y 12 de abril de 2021 (S.I. N° 08701-2021) "los administrados" representados por José Eduardo Samanez Pacheco, solicitan se les informe sobre el estado del procedimiento de venta solicitado.

6.- Que, inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento"^[1], dispone, entre otros, que los actos de disposición, iniciados al amparo del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, como el caso concreto, se adecuan a las disposiciones establecidas por el "el Reglamento" en el estado en que se encuentran.

7.- Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de "el Reglamento".

8.- Que, "los administrados" en su requerimiento indican que sustentan su requerimiento en las causales a) y d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para las causales reguladas por los incisos 1) y 4) del artículo 222°^[2] de "el Reglamento".

9.- Que, el artículo 56° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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 predios de su propiedad.

10.- Que, por su parte el artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

11.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12.- Que, de la evaluación de la documentación técnica, el certificado de búsqueda catastral presentado por "los administrados", así como de los antecedentes registrales, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N°1184-2019 /SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2019 (foja 116) mediante el cual se concluye respecto a "el predio" lo siguiente:

- i. 546 350,90 m², (representa el 71,28 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 04016466 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 124), con CUS N° 53736.
- ii. 169 419,58 m², se encuentra inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural en la partida N° 04127649 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 171).
- iii. 7 474,89 m², se encuentra inscrito a favor de Terceros en la partida registral N° 11134130 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 209).
- iv. 41,52 m², se encuentra inscrito a favor de Terceros en la partida registral N° 04066658 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 210).

- v. 8,30 m², se encuentra inscrito a favor de Terceros en la partida registral N° 04066659 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 212).
- vi. 13 531,81 m², se encuentra inscrito a favor de Terceros en la partida registral N° 04098150 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 214).
- vii. 29 661,13 m², se encuentra inscrito a favor de Terceros en la partida registral N° 04106514 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 216).
- viii. Conforme a la base gráfica y el portal web de mapa de lotes de contrato de PERU PETRO, “el predio” se encuentra totalmente dentro del lote proceso simplificado LXXIX,
- ix. Según las imágenes satelitales del Google Earth, en el período comprendido entre setiembre de 2005 y setiembre de 2019, se advierte que, en setiembre de 2005, está dividida por varias parcelas, presentando vegetación dispersa propia de la zona, asimismo es posible que existan caminos y posibles canales de riego, en setiembre de 2019, el 60 % de “el predio” aproximado se encuentra con trabajos propios de la actividad agrícola, aptos para cultivos o con cultivos.

13.- Que, en relación a las áreas de 169 419,58 m²; 7 474,89 m²; 41,52 m²; 8,30 m²; 13 531,81 m²; y, 29 661,13 m² al encontrarse inscritas a favor de la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural y de terceros, respectivamente, no es posible que esta Subdirección evalué algún acto de disposición, en mérito a la normativa expuesta en el noveno considerando de la presente resolución.

14.- Que, en cuanto al área de 546 350,90 m², (representa el 71,28 % de “el predio”) que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 04016466, según las imágenes del Google Earth se advirtió existencia de actividad agrícola, razón por la cual esta Subdirección mediante Oficio N° 4474-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2019 (fojas 217), solicitó al Gobierno Regional de Piura, informe lo siguiente:

- i. Si tiene naturaleza agropecuaria;
- ii. Si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a cargo de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima;
- iii. Si ante la entidad que representa, se viene tramitando o evaluando actualmente alguna solicitud relacionada con éste; y,
- iv. Sírvase precisar si “los administrados” pueden formalizarlo y titularlo bajo un régimen legal especial que le otorgue competencias a vuestra representada, teniendo en cuenta que éstos señalan que vienen desarrollando actividades agropecuarias.

15.- Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio 402-2020/GRP-490000, presentado el 26 de febrero de 2020 (S.I. N° 05740-2020) (foja 219), el Gerente Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal, abogado Adler Calle Castillo, manifestó, entre otros, lo siguiente:

- i. Parte del predio recae sobre predios en la base PRORURAL, que aparentemente tienen uso agropecuario, sin embargo, para asegurar esto, se debe realizar una inspección ocular.
- ii. “El predio” no se encuentra incluido en algún proceso de formalización a cargo de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural.
- iii. Parte de “el predio” se encuentra superpuesto con expedientes en trámite a cargo la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural.
- iv. “Los administrados” pueden solicitar la formalización y titulación bajo el D.S. 032-2008-VIVIENDA, que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales.

16.- Que, ahora bien de la revisión del referido asiento c) 1 de la partida registral N° 04016466, se advierte que el área de mayor extensión, de la que forma parte “el predio”, ha sido incorporada al dominio del Estado, en mérito al Decreto Supremo N.º 369-72-AG expedido el 03 de mayo de 1972, mediante el cual el Ministerio de Agricultura (hoy Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI^[3]) se declararon incorporados al servicio público eriazos de Tumbes y Piura.

17.- Que, de la revisión del citado Decreto Supremo N.º 362-72-AG se advierte que fue emitido en el marco del artículo 193° del Texto Único Ordenado del Decreto Ley 17716, según el cual: “*Pertenecen al dominio público todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera que fuese el título anterior de adquisición incluyéndose los de Municipalidades, Corporaciones Estatales y demás personas de derecho público interno, salvo aquellos que hayan sido objeto de proyecto de irrigación en ejecución o en trámite cuyos plazos no se encuentren vencidos.*”

18.- Que, asimismo en el artículo 2° del Decreto Supremo N.º 362-72-AG se indica que la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural procederá a efectuar las mensuras correspondientes y a mérito del citado Decreto Supremo solicitará la cancelación de los respectivos asientos de inscripción en los Registros Públicos y su inscripción a nombre del Estado; y, en el artículo 3° se autoriza a la referida dirección a conceder a la Empresa Pública de Servicios Agropecuarios (EPSA) el aprovechamiento de los pastos existentes en los terrenos indicados en el artículo 1° (donde se señala el predio denominado “Rio Seco”).

19.- Que, por otro lado, mediante el artículo 1° de la Resolución Ministerial N° 181-2016-MINAGRI emitida el 3 de mayo de 2016 por el Ministerio de Agricultura y Riego[4], resolvió que el MINAGRI asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional indistintamente a nombre, entre otros, de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en el registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, adquiridos por su sector, en representación del Estado en aplicación del Decreto Ley N.º 17716 y el Decreto Legislativo N.º 653.

20.- Que, de acuerdo al segundo considerando de la Resolución Ministerial N.º 181-2016-MINAGRI, “ (...) *el proceso de reforma agraria consistió en la expropiación de tierras rústicas sujetas a las causales de afectación previstas en la Ley, con el objeto de adjudicarlas a los beneficiarios de la reforma agraria; incorporándose al dominio del Estado las tierras rústicas abandonadas y revirtiéndose igualmente al Estado las tierras eriazas, para ser dedicadas también a los fines de la reforma agraria.*” (el resaltado es nuestro).

21.- Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que el MINAGRI es la entidad competente para pronunciarse sobre la evaluación y aprobación de actos que involucren al predio inscrito en la partida registral N.º 04016466, en la medida que éste tiene una finalidad agraria tal como se desprende del Decreto Supremo N.º 369-72-AG; razón por la cual la solicitud de venta directa de “el predio” deviene en improcedente, de conformidad con la normativa prevista en el noveno y décimo considerando de la presente resolución.

22.- Que, por lo antes expuesto la solicitud de venta directa de “el predio”, deviene en improcedente debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución; no correspondiendo, por tanto, que esta Subdirección revise los documentos presentados por “los administrados”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 410-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 455-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de mayo de 2021.

[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

[2] Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[3] LEY N° 30048 - Ley que modifica el Decreto Legislativo 997, que aprueba la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Agricultura

(...)

Artículo 2. Cambio de denominación

A partir de la vigencia de la presente Ley, el Ministerio se denomina Ministerio de Agricultura y Riego. Toda referencia legislativa al Ministerio de Agricultura debe ser entendida como efectuada al Ministerio de Agricultura y Riego.

[4] RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 0181-2016-MINAGRI - Disponen que el Ministerio de Agricultura y Riego asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, adquiridos por este Ministerio en aplicación del D. Ley N° 17716, Ley de Reforma Agraria y del D. Leg. N° 653

(...)

SE RESUELVE:

Artículo 1.- El Ministerio de Agricultura y Riego asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, indistintamente a nombre de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, Dirección General de Agricultura, Zonas Agrarias, Direcciones Regionales Agrarias, Sub Direcciones Regionales Agrarias, Unidades Agrarias Departamentales, o de las dependencias que hagan sus veces, adquiridos por este Ministerio, en representación del Estado, en aplicación del Decreto Ley N° 17716, Ley de Reforma Agraria, y del Decreto Legislativo N° 653.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **LUIS JACOBO SAMANEZ RAS, EDUARDO JOSÉ SAMANEZ RAS Y SONDRÁ ALENA SAMANEZ RAS**, representados por José Eduardo Samanez Pacheco, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario