

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0567-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 8 de junio del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1251-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LOS GIRASOLES DE PIURA** representado por Carlos Rubén Ruiz Sánchez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 886,27 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Veintiséis de Octubre, 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 (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "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, mediante escrito presentado el 4 de noviembre de 2021 (S.I. N° 28669-2021) la **ASOCIACIÓN LOS GIRASOLES DE PIURA** representado por Carlos Rubén Ruiz Sánchez (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", señalando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** partida registral N° 11220923 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura (fojas 5); **b)** certificado de vigencia del Registro de Personas Jurídicas emitido por la Oficina Registral de Piura (fojas 8); **c)** anotación de inscripción (fojas 10); **d)** copia de documento nacional de identidad de su representante (fojas 11); **e)** copia del plano perimétrico (fojas 12); **f)** plano de localización y ubicación (fojas 13); **g)** memoria descriptiva (fojas 14); **h)** declaración jurada (fojas 15); **i)** informe N° 690-2021-SGR-GAT-MDVO emitido por la Municipalidad Distrital Veintiséis de Octubre el 19 de octubre de 2021

(fojas 16); **j**) informe de pagos (fojas 17 al 20 y 22, 23); **k**) informe N° 691-2021-SGR-GAT-MDVO emitido por la Municipalidad Distrital Veintiséis de Octubre el 19 de octubre de 2021 (fojas 21); **l**) declaración jurada de impuesto predial del año 2021, 2020 (HR y PU) (fojas 26 al 33); **m**) contrato de transferencia de posesión (fojas 34); **n**) acta de constatación ocular de vivencia N° 041-2021 del 20 de mayo de 2021 (fojas 36 al 48); **o**) oficio N° 1940-2021-MDVO-GDU-SGCYHU-VLBS de 3 de agosto de 2021 (fojas 49); **p**) certificado negativo catastro emitido por la Municipalidad Distrital Veintiséis de octubre el 3 de agosto de 2021 (fojas 50); **q**) oficio N° 2204-2021-MDVO-GGTHL de 2 de setiembre de 2021 (fojas 51); **r**) memoria descriptiva (fojas 52); **s**) constancia de posesión de 20 de diciembre de 2010 (fojas 59); **t**) constancia de posesión de 20 de mayo de 2015 (fojas 60); **u**) certificado de zonificación y vías N° 248-2018 emitido por la Municipalidad Provincial de Piura (fojas 61); **v**) declaración jurada (fojas 64).

**4.** Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”)

**5.** Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**6.** Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

**7.** Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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 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.

**8.** 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**9.** Que mediante escrito s/n presentado el 10 de marzo de 2022 (S.I. N° 07373-2022) (fojas 66) “el administrado” solicitó dar atención a su requerimiento.

**10.** Que, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 005-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2022 (fojas 65) y el Informe Preliminar N° 408-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2022 (fojas 67) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra comprendido en cuatro (04) ámbitos de mayor extensión inscrito a favor de terceros, según detalle siguiente:

Item	Partida	Denominación	Titularidad	Núm. Título	fecha titulo	Área (m <sup>2</sup> )	%
1	11016072	Lote H, Parcela D, del Fundo Ana María	Promotora e Inmobiliaria Los Pinos S.R.L.	166-11819	21/11/2003	437.48	4.04
2	11236213	Lote H-1-A	Promotora e Inmobiliaria Los Pinos S.R.L.	394663	11/02/2021	977.02	9.01
3	11236214	Lote H-1-B	Promotora e Inmobiliaria Los Pinos S.R.L.	394663	11/02/2021	3929.61	36.25
4	11236215	Lote H-1-C	Promotora e Inmobiliaria Los Pinos S.R.L.	394663	11/02/2021	5495.16	50.70
<b>Total</b>						<b>10839.27</b>	<b>100.00</b>

- ii. Adicionalmente, “el predio” recae en dos (02) áreas incorporadas al sistema nacional de bienes estatales, que a su vez se superponen con las partidas 11236214 y 11236215, antecedente registral de las partidas 11016072, detallados en el siguiente cuadro:

Item	Partida	Titularidad	CUS	Partida N° 11236214		Partida N° 11236215		Total	
				área (m <sup>2</sup> )	%	área (m <sup>2</sup> )	%	área (m <sup>2</sup> )	%
5	4004082	Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural	114086	2973.8	27.44	2393.31	22.08	5367.11	49.52
6	11065941	Dirección Regional de Agricultura Piura	114087	78.99	0.73	981.8	9.06	1060.79	9.79

- iii. Finalmente, “el predio” recae en una séptima área que se superpone en 7 764,93 m<sup>2</sup> con el ámbito inmatriculado a favor del Concejo Provincial de Piura en merito a la Resolución de Alcaldía N° 1598-89-A/CPP de fecha 05/02/90, inscrita en la partida N° 00003735 (T.A. 118-1417 del 23/02/1990), de la Oficina Registral de Piura.
- iv. Se superpone con la Unidad Catastral N° 18274, en un área de 4 466,50 m<sup>2</sup> (41,21%) que corresponde al predio denominado “Quinta Pilar” del Proyecto Catastral Interville Congora a cargo del Ministerio de Agricultura.
- v. Gráficamente se superpone con la línea de transmisión eléctrica de 60Kv de tensión, administrada por la empresa Electronoroeste, sin embargo, con la finalidad de establecer si existe afectación de la faja de servidumbre de paso de 16 m de ancho, se recomienda solicitar a OSINERMING confirme superposición, dado que se advierte que el trazo de la línea es referencial.
- vi. Se ubica en zona de expansión urbana, sobre el cual existe una lotización de uso residencial en proceso de consolidación, advirtiéndose el acondicionamiento del terreno y trazo de la lotización en el año 2018, e incremento progresivo de la ocupación hasta el 2021, análisis sustentado en el histórico de imágenes satelitales del Google Earth.

vii. Presenta zonificación Residencial Densidad Media – RDM, según el plano de zonificación del plano de Desarrollo Urbano de Piura, 26 de octubre, Castilla y Catacaos al 2032.

11. Que, respecto a las áreas de 437,48 m<sup>2</sup>, 977,02 m<sup>2</sup>, 3 929.61 m<sup>2</sup> y 5 495.16 m<sup>2</sup> (que representa el 4.04%, 9.01%, 36,25% y 50.70% respectivamente) al encontrarse inscritas a favor de terceros (Promotora e Inmobiliaria Los pinos S.R.L.), esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el quinto considerando de la presente resolución. (terceros)

12. Que, respecto a las áreas 78.99 m<sup>2</sup> y 981.80 m<sup>2</sup> (que representan el 0.73% y 9.06% de “el predio”) se advierte que existe duplicidad registral entre las partidas N° 11236214, N° 11236215 independizados el 11 de febrero de 2021 y N° 11065941 de Predios de la Oficina Registral de Piura independizado el 2 de noviembre de 2006, se encuentra inscrita a favor de terceros (Promotora e Inmobiliaria Los pinos S.R.L. y Dirección Regional de Agricultura de Piura), por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas.

13. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del décimo considerando de la resolución, las áreas de 2 973,80 m<sup>2</sup> y 2 393,31 m<sup>2</sup> (que representa el 27.44% y 22.08% de “el predio” respectivamente) corresponde indicar que si bien es cierto existe **duplicidad registral**<sup>1</sup> entre las partidas registrales N° 11236214, N° 11236215<sup>2</sup> y N° 04004082<sup>3</sup> del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, también lo es que se encuentra inscrito la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural (propiedad asumida por el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego).

14. Que, al respecto, de acuerdo a lo indicado en el ítem vii) del décimo considerando de la presente Resolución, concordado con el plano de Desarrollo Urbano de Piura, 26 de octubre, Castilla y Catacaos al 2032 , se colige que “el predio” está en zona Residencial Densidad Media-RDM tiene naturaleza urbana; y, en tal sentido, no se encuentra comprendido en el ámbito de aplicación de la Ley N° 31145 – Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, toda vez que en numeral 3.2 de su artículo 3° establece taxativamente, que están excluidas de la aplicación de dicha ley, las tierras ocupadas con fines de vivienda o las que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana.

15. Que, en tal sentido, respecto al área de 5 367.11 m<sup>2</sup> (que representa el 49.52% de “el predio”) al haberse determinado que si bien se encuentra inscrita a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego) también lo es que la partida registral N° 04004082 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura tiene mayor antigüedad que la partida registral de titularidad de terceros, asimismo que cuenta con zonificación RDM y que por tanto no se encuentra comprendido en el ámbito de aplicación de la Ley N° 31145.

16. Que, tal contexto, sin perjuicio de las acciones previas a realizarse sobre “el predio” en cuanto a su titularidad, en atención lo dispuesto en el numeral 95.3 del artículo 95<sup>o4</sup> de “el Reglamento”, corresponde a esta Subdirección evaluar el requerimiento del administrado considerando que la causal prevista en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”,

<sup>1</sup> Artículo 79.- Rectificación por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados  
79.2 Cuando la superposición es total, bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la

partida registral del Estado.

<sup>2</sup> Independizados con fecha 13 de mayo de 2021.

<sup>3</sup> Inmatriculada con fecha 25 de setiembre de 1991.

<sup>4</sup> Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

(...)

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

establece la concurrencia de requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** acreditar con documentos que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 (en adelante “segundo requisito”).

**17.** Que, en el presente caso, tal como se ha indicado en el ítem iv) del décimo considerando de la presente Resolución respectivamente, según las imágenes satelitales de Google Earth<sup>5</sup> disponibles del periodo de 2004 al 2021, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite, que “el predio”, se ubica en zona de expansión urbana presentando topografía de pendiente moderada; se observa que es de naturaleza eriaza en la condición de desocupado en la imagen del 2009, se desprende que el predio esta frente a la vía de acceso, presentando delimitación de cerco vivo al parecer conformados por ramas por sus lados norte, este y oeste; en la imagen del 2011 se aprecia un módulo tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada, dicha situación se mantiene hasta 2016, ya en la imagen del 2018 se aprecia el trazo de una lotización existiendo tres (03) construcciones tipo vivienda; desde finales del 2018 hasta el 2021 se advierte incremento progresivo de la ocupación hasta abarcar todo el predio.

**18.** Que, debemos precisar, que de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se ha dispuesto que las inspecciones técnicas requeridas, entre otros, en los procedimientos de disposición como el -caso en concreto- sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

**19.** Que, asimismo de acuerdo a la Octava Disposición Complementaria de “el Reglamento”; las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

**20.** Que, en ese orden de ideas, de acuerdo al panel fotográfico adjunto al Informe Preliminar N° 408-2022/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que en el período comprendido entre el 2004 al 2021, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite, que “el predio”, se ubica en zona de expansión urbana presentando topografía de pendiente moderada; se observa que es de naturaleza eriaza en la condición de desocupado en la imagen del 2009, se desprende que el predio esta frente a la vía de acceso, presentando delimitación de cerco vivo al parecer conformados por ramas por sus lados norte, este y oeste; en la imagen del 2011 se aprecia un módulo tipo vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada, dicha situación se mantiene hasta 2016, ya en la imagen del 2018 se aprecia el trazo de una lotización existiendo tres (03) construcciones tipo vivienda; desde finales del 2018 hasta el 2021 se advierte incremento progresivo de la ocupación hasta abarcar todo el predio, motivo por el cual, “el administrado” no cumple con el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, regulada por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**21.** Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

---

<sup>5</sup> **Octava.** - Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 490-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 630-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **ASOCIACIÓN LO GIRASOLES DE PIURA** representado por Carlos Rubén Ruiz Sánchez, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución

**TERCERO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I. N° 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**