



RESOLUCIÓN N° 269-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de mayo de 2016

VISTO:



El Expediente N° 175-2016/SBN SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA**, representada por su Alcalde Miguel Cueva Celi, mediante el cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** de un área de 485 657,24 m² ubicada en el distrito Veintiséis de Octubre, provincia y departamento de Piura, el cual se superpone parcialmente con el predio inscrito a nombre del Estado representado por el Ministerio de Agricultura y Riego en la partida electrónica N° 04016467 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Piura - Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 82554, 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, y sus 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 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 oficio N° 078-2016-A/MPP presentado el 25 de febrero de 2016 (S.I. N° 04377-2016) la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA**, representada por su Alcalde Miguel Cueva Celi, en adelante “la Municipalidad”, solicita la Transferencia Predial Interestatal a Título Gratuito de “el predio” – según dice – para ejecutar el Proyecto “Mejoramiento Integral de Infraestructura del Parque Kurt Beer” (fojas 1). Para tal efecto

adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la partida electrónica N° 04001689 emitida el 10 de septiembre de 2013 por la Oficina Registral de Piura - Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 2); **b)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitido en febrero de 2016 por Arquitecta Wendy Mendoza Palacios (fojas 15); y; **c)** plano perimétrico lamina P-01 respecto de “el predio” emitido en febrero de 2016 por Arquitecta Wendy Mendoza Palacios (fojas 20).

4. Que, en tal sentido, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del “Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.



5. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del “Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades **deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN**, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

6. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”) establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada 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 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.



9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de transferencia interestatal es de **propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia** y si éste 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”, “Directiva”, TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad” a través del Informe de Brigada N° 413-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2016 (fojas 21) según el cual, se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 269-2016/SBN-DGPE-SDDI

(...)

4.1 De la evaluación técnica efectuada de "el predio" con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); y la Base Gráfica de Registros Públicos, se determinó que éste resulta un área de **485 657,24 m²** concordante con el área solicitada, asimismo se encuentra superpuesto gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente con **272 803.53 m² (56.17%)** con el predio de mayor extensión denominado "**Fundo Coscomba**", inscrito a favor del **Estado – representado por el Ministerio de Agricultura** en la ficha N° 24420 que continúa en la Partida N° **04016467** del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Piura adjudicado en mérito a la Resolución Directoral N° 373-2000-CTARPIURA-DRA-P del 22.08.2000 remitida mediante Oficio N° 3997-2000-CTAAPIURA-DRA-P del 13.09.2000, con Registro SINABIP N° 2661 del libro de Piura y CUS N° **82554**; no obstante la partida antes mencionada ha sido materia de diferentes independizaciones que no se visualizan en la base única SBN, en tanto no es posible determinar el área remanente real del predio matriz.

- El área restante de **212 853, 71m² (43.83 %)** se superpone parcialmente con los predios inscritos en las partidas N° **04001689 denominado Parque Reforestación Tallan Sector 2, siendo el titular de dicha partida el Ministerio de Agricultura**, la partida N° **04016144 denominado Los Médanos terreno eriazos**, quien es el titular la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, la partida N° **04021395 (Fundo Los Médanos) de propiedad de terceros y la P.E 04016467 denominado Fundo Coscomba Sector 2**, siendo el titular el Estado – representado por el Ministerio de Agricultura, cabe indicar que no es posible determinar el porcentaje (%) de las áreas superpuestas de c/u de las partidas con "el predio" por existir superposición parcial entre dichas partidas.

4.2 Revisado el asiento C00002 de la Partida N° **04001689** que continúa de la ficha N° 4831 de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral Piura, presentado por "el administrado", se indica que el propietario del predio inscrito en esta partida es el **Ministerio de Agricultura**, y que según "el administrado" señala que "el predio" se encuentra dentro del ámbito inscrito en esta partida.

(...)

4.6 Insertado el polígono de "el predio" en la Base Gráfica de Comunidades Campesinas COFOPRI, este se superpone parcialmente con **250 342,88 m² (51.54%)** con la comunidad campesina de catacaos (referencial), no indica la partida.

4.7 Insertado el polígono de "el predio" en la Base gráfica referencial del Instituto Nacional de Desarrollo (INADE), que se tiene como consulta en el acervo digital de esta Superintendencia, se verifica que "el predio" recae dentro del **Proyecto Especial Chira Piura**.

(...)

4.9 En cuanto a la zonificación de "el predio", se ubicó el plano de zonificación del distrito de Piura en el acervo digital de esta superintendencia, se visualiza que éste recae en **Zona de Forestación-ZF** casi colindante a la laguna Santa Julia, siendo compatible el uso de Parque Ecológico, el mismo que solicita para su mejoramiento Integral de la Infraestructura del Parque Kurt Beer.



4.10 Consultado la Base Gráfica de PERUPETRO, se verifica que "el predio" se superpone totalmente con el Lote XIII de la Cuenca Sechura de la compañía operadora **OLYMPIC PERU INC** suscrito el 30.05.1996, para explotación.

(...)"

11. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el considerando precedente y de la evaluación de las partidas registrales y los documentos presentados por "la Municipalidad"; respecto de "el predio" se aprecia lo siguiente: **i) el 56.17% (272 803.53 m²)** se encuentra inscrito a favor del **Estado – representado por el Ministerio de Agricultura y Riego** en la partida registral N° **04016467** del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Piura - Zona Registral N° I – Sede Piura, en mérito de la Resolución Suprema N° 0846-74-AG del 16 de octubre de 1974, asimismo es preciso indicar que de la revisión del asiento C0002 y C0003, de la referida partida, se verifica la inscripción de la actualización de la denominación del titular registral en mérito a la R.D. N° 373-2000-CTAR-PIURA-DRA-P del 22 de agosto del 2000 y al artículo 2 del D.S. N° 008-2014-MINAGRI del 24 de julio de 2014, respectivamente; **ii) el remanente 43.83% (212 853, 71 m²)** se superpone con los predios inscritos, con duplicidad registral, en las siguientes partidas registrales del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Piura - Zona Registral N° I – Sede Piura:

- Partida registral N° **04001689**, siendo el titular de dicha partida el **Ministerio de Agricultura**, en mérito de la Resolución Suprema N° 0846-74-AG del 16 de octubre de 1974; es preciso tener en cuenta que de la revisión de la referida partida, en el asiento A0002 se encuentra inscrita la Resolución N° 027-2011-OAH-MPP del 24 de agosto de 2011 la cual, entre otros, hace de conocimiento y reconoce que se ha inmatriculado erróneamente el predio inscrito en la ficha N° 4831 continuada en la P.E. N° 04001689 del Registro de Predio de propiedad de la Municipalidad Provincial de Piura, debiéndose independizar del predio de mayor extensión inscrito con anterioridad de propiedad de la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural denominado Coscobamba inscrito en el tomo 152, fojas 105 diario 68, asiento 2196-Ficha N° 24420-PE N° 04016467-ORP en concordancia con el plano denominado "Lamina L-1" y en el asiento C00002 se encuentra inscrita la rectificación del asiento 1-c) de la ficha 4831, la cual continua en la presente partida, en el sentido que mediante el contrato N° 0001-88-AG-UNA-II-Para de fecha 2 de mayo de 1988 la Dirección de la Unidad Agraria Departamental II-Piura del Ministerio de Agricultura otorgada en Cesión en Uso el predio inscrito en la presente partida mas no la propiedad, de acuerdo a lo que consta del título archivado 72 del tomo 117 del diario que diera mérito a inscripción. Por tanto, el propietario del predio inscrito en la presente partida es el Ministerio de Agricultura.
- Partida registral N° **04016144**, siendo el titular de dicha partida la **Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural**, en mérito de Decreto Supremo 1172-74-AG del 14 de noviembre de 1974.
- Partida registral N° **04016467**, siendo el titular el **Estado – representado por el Ministerio de Agricultura y Riego**, en mérito de la Resolución Suprema N° 0846-74-AG del 16 de octubre de 1974, asimismo es preciso indicar que de la revisión del asiento C0002 y C0003, de la referida partida, se verifica la inscripción de la actualización de la denominación del titular registral en mérito a la Resolución Directoral N° 373-2000-CTAR-PIURA-DRA-P del 22 de agosto del 2000 y al artículo 2 del Decreto Supremo N° 008-2014-MINAGRI del 24 de julio de 2014, respectivamente.





RESOLUCIÓN N° 269-2016/SBN-DGPE-SDDI

- Partida registral N° 04021395 de co-propiedad de **KURT GERARDO BEER CORTES y SISGRAF S.A.C.**, en mérito de las escrituras públicas de compraventa del 13 de enero de 2001 y 17 de septiembre de 2015, respectivamente, otorgadas ante Notario Dr. Acosta Iparraguirre y Amarilis Ramirez Carranza, respetivamente.

12. Que, de conformidad con la normativa glosada en el quinto y séptimo considerando de la presente resolución, y en atención a lo señalado en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, “el predio” solicitado por “la Municipalidad” no puede ser materia de actos de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia predial interestatal a título gratuito presentada por “la Municipalidad” y disponer el archivo de este procedimiento, una vez consentida la presente resolución.

Que, 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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444 y el Informe Técnico legal N° 311-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA**, representada por su Alcalde Miguel Cueva Celi, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.2.8



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