



RESOLUCIÓN N° 595-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 676-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ORLANDO CUBAS GUERRERO, OTTO TAVARA POLO, JEAN ALFREDO NEYRA TÁVARA, SEGUNDO JUAN SUNCIÓN RODRIGUEZ y YAJAIRA MELISSA ALVIA MUÑOZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del predio de 3 597 983,42 m², ubicado en el Sector La Capilla, entre los distritos de Sullana y Miguel Checa, provincia de Sullana, departamento de Piura, que forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor de esta Superintendencia, en 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 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 (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 la SBN.



3. Que, mediante solicitud presentada el 24 de setiembre de 2015 (S.I. N° 22496-2015), **ORLANDO CUBAS GUERRERO, OTTO TAVARA POLO, JEAN ALFREDO NEYRA TÁVARA, SEGUNDO JUAN SUNCIÓN RODRIGUEZ y YAJAIRA MELISSA ALVIA MUÑOZ** (en adelante "los administrados"), solicitan la compraventa directa de "el predio", de conformidad con el inciso c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjuntan - entre otros - la documentación siguiente: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Orlando Cubas Guerrero (fojas 6); **2)** copia simple del documento nacional de identidad de Otto Távarena Polo (fojas 7); **3)** certificado de inscripción N° 09951-15-RENIEC, expedido el 22 de setiembre de 2015 por el Registro

Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC a favor de Jean Alfredo Neyra Tavera, (fojas 8); **4)** copia simple del documento nacional de identidad de Segundo Juan Sunción Rodríguez (fojas 9); **5)** copia certificada del documento nacional de identidad de Yajaira Melissa Alvia Muñoz (copia 10); **6)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por Juan Francisco Acha Garcia (fojas 11); **7)** plano de ubicación y localización de “el predio”, suscrita por Juan Francisco Acha Garcia, en julio de 2015 (fojas 12); **8)** copia simple solicitud de certificado de posesión de terreno, de 17 de setiembre de 1996 (fojas 13); **9)** copia simple del Acta Notarial de Inspección de Predio Rústico, emitida el 21 de marzo de 2001 (fojas 14); **10)** copia fedateada de la Constancia de Conducción Directa, emitida el 28 de abril de 2004 por el Director de la Agencia Agraria del Chira – Sullana de la Dirección Regional Agraria de Piura (fojas 15); **11)** copia certificada del Acta de Inspección Ocular de Predio Rural, expedida el 14 de setiembre de 2004 por el notario Juan Manuel Quiroga León (fojas 16); **12)** copia certificada del Acta de Inspección Judicial emitida el 7 de octubre de 2004 por el Juez de Paz de Única Nominación del Asentamiento Humano Villa Primavera – Sullana (fojas 17); **13)** copia certificada de la Constancia de Posesión de Terreno en uso agro – pecuario, emitida el 8 de mayo de 2006, por el Juez de Paz del Asentamiento Humano Villa Primavera – Sullana (fojas 18); **14)** copia certificada de la solicitud de inspección de tierras suscrita el 9 de mayo de 2009 por Orlando Cubas Guerrero (fojas 19); **15)** copia certificada de la solicitud de constancia de conducción directa, suscrita por Segundo Juan Sunción Rodríguez, el 16 de junio de 2009 (fojas 20); **16)** copia certificada del contrato privado de cesión de posesión celebrado el 17 de setiembre de 2009 por “los administrados” (fojas 21); **17)** copia certificada del escrito presentado el 21 de setiembre de 2009 por Orlando Cubas Guerrero y Santos Témpora Sunción Rodríguez ante Dirección de Agencia Agraria Chira Sullana (fojas 23); **18)** copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 13 de abril de 2009 por la Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 25); **19)** copia certificada de la partida registral N° 04131688 del Registro de Predios Rurales de la Oficina Registral Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura, impresa el 27 de enero de 2010 (fojas 26); **20)** copia certificada de la partida registral N° 04004340 del Registro de Predios Rurales de la Oficina Registral Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura, impresa el 27 de enero de 2010 (fojas 30); **21)** copia certificada del Informe Técnico N° 042-2009-GOR-REG-PIURA-420010-AACH-D-IOA-RSR emitido el 18 de mayo de 2009, por personal de la Agencia Agraria del Chira (fojas 35); **22)** copia fedateada de la Constancia de Posesión N° 046-2009-GOB-REG-PIURA-420010-AACH-D emitida el 29 de setiembre de 2009, por el Director de la Agencia Agraria Chira (fojas 36); **23)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 045-2009-GOB-REG-PIURA-420010-AACH-D emitida el 29 de setiembre de 2009, por el Director de la Agencia Agraria Chira (fojas 37); **24)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 049-2009-GOB-REG-PIURA-420010-AACH-D emitida el 29 de setiembre de 2009, por el Director de la Agencia Agraria Chira (fojas 38); **25)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 048-2009-GOB-REG-PIURA-420010-AACH-D emitida el 29 de setiembre de 2009, por el Director de la Agencia Agraria Chira (fojas 39); **26)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 047-2009-GOB-REG-PIURA-420010-AACH-D emitida el 29 de setiembre de 2009, por el Director de la Agencia Agraria Chira (fojas 40); **27)** copia simple del Oficio N° 2440-2015/SBN-DNR-SDRC emitido el 11 de agosto de 2015 al cual se adjunta el Certificado de Búsqueda Catastral N° 535-2015 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 41 a 42); **28)** copia simple del Oficio N° 2439-2015/SBN-DNR-SDRC emitido el 11 de agosto de 2015 al cual se adjunta el Certificado de Búsqueda Catastral N° 536-2015 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 43); y, **29)** copia simple del Oficio N° 2441-2015/SBN-DNR-SDRC emitido el 11 de agosto de 2015 al cual se adjunta el Certificado de Búsqueda Catastral N° 534-2015 emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 47).

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 compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran



RESOLUCIÓN N° 595-2016/SBN-DGPE-SDDI

previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado”, es el literal c) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice:

“(...)

c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que éste siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”

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° del “Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, 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 las solicitudes...”.

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 N° 006-2014/SBN” 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 administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Brigada N° 474-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril de 2016 (fojas 60) que actualiza el Informe de Brigada N° 1520-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2015 (fojas 54), el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente:

(...)

4.1 Se revisó el Certificado de Búsqueda Catastral del 13.04.2009 presentado por el administrado el cual señala:

(...)

- El predio se encuentra parcialmente gráficamente en el ámbito de un área de reserva del PECHP inscrito en la ficha N°5615
- Se determina también que el predio se encuentra parcialmente gráficamente en el ámbito del predio matriz denominado "LA CAPILLA" inscrito en la PE: 4004340-piura.
- Se determina también que el predio se encuentra parcialmente gráficamente en el ámbito del predio matriz denominado "LA CAPILLA" inscrito en la PE: 4004340-piura.
- Se determinó que el predio reconstruido se encuentra parcialmente en el ámbito del predio inventariado por COFOPRI con código predio 7_5309455_17657.

(...)

4.2 Comparado "el predio" que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del Estado); se determinó que éste resulta un área de 3 597 983,42 m² concordante con el área solicitada asimismo, superpone gráficamente de la siguiente manera:

- parcialmente con el predio de mayor extensión con un área de 3 164 297,76 m², representa el (87.95 %) del total de área, denominado "**Fundo La Capilla**", inscrito a favor de la **Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN)** en la Partida N° **04004340** del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Sullana adjudicado en mérito a la Resolución Ministerial N° 0620-2009-AG del 18.08.2009 por el Ministerio de Agricultura (asiento C00003), con Registro SINABIP N° 1606 del libro de Piura y CUS N° 52867; no obstante la partida antes mencionada ha sido materia de diferentes independizaciones que no se visualizan en la Base Única SBN. Cabe indicar que revisado el SINABIP **existen 2 procesos judiciales** en dicha partida que no han sido concluidos.
- El saldo de área (433 685,66ha) se superpone con el predio inscrito en la Partida N° **11048311** (en área de mayor extensión) del registro de predios de Piura (Oficina Registral Sullana) con Registro SINABIP N° 1607 del libro de Piura con CUS: 55905 a favor del **Estado – Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, representa el 12.05 % del total de área.

4.3 Se revisó el asiento D00005 de la partida N° 04004340 de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral Sullana, se indica que **existe una variación de medida cautelar de No innovar que recae solamente sobre las 359.7984 ha** materia de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio dejándose sin efecto sobre las demás áreas que registra las partidas electrónicas N° 04004340 y N° 11048311, **por lo que se advierte que en la Base Única SBN y la Base Grafica referencial de Registros Públicos de Piura no se visualiza dicha área**, en tanto no es posible determinar si dicha área se superpone con "el predio", en ese aspecto, es necesario contar con el certificado de Búsqueda catastral que permita definir con mayor precisión la existencia de otras propiedades sobre "el





RESOLUCIÓN N° 595-2016/SBN-DGPE-SDDI

predio", a su vez este deberá ser complementado con la consulta a la Dirección Regional de Agricultura y Riego de Piura, Municipalidad Provincial de Sullana a fin de verificar la existencia de otorgamiento de derechos a favor de terceros con fines agrícolas, o trámites en ese sentido sobre "el predio".

(...)

- 4.10 En cuanto a la zonificación de "el predio", se revisó la página web de la municipalidad provincial de Sullana mediante el cual se visualiza el plano de Zonificación del "PLAN URBANO DISTRITAL DE LA CIUDAD DE SULLANA AÑO 2009-2014" aprobado por la Ordenanza Municipal N°12-2009/MPS de fecha 19/05/2009, y modificada su vigencia hasta el año 2016 según Ordenanza Municipal °032-2014/MPS de fecha 17/12/2014 comparado "el predio" en dicho plano esta recae en **Zona de Expansión Urbana-ZEU** (anexo 01).

(...)

- 4.15 Revisado el Mapa de Zonificación Ecológica Económica (ZEE) en el ámbito de la Región Piura aprobado por **Ordenanza Regional N° 261-2013-GRP-CR del 21.01.2013** del 21.03.2013 que aprueba la Mesozonificación Ecológica y Económica del departamento de Piura como base del ordenamiento territorial, que promoviendo su inclusión en los diferentes planes, programas, proyectos a nivel regional y local, asimismo, "el predio" se ubica dentro de la **zona de recuperación (pecuario intensivo en tierras de protección)**.

(...)"

12. Que, en virtud de lo indicado en el informe de brigada descrito en el considerando que antecede, y a fin de determinar si "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia y si este constituye un bien de dominio privado del estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección procedió a realizar las acciones siguientes:

- 12.1.** Mediante Oficio N° 847-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2016 (fojas 67) solicitamos al Proyecto Especial Chira Piura nos informe, entre otros, si "el predio" se encuentra dentro del ámbito de ejecución o influencia del aludido proyecto, y si existen restricciones para realizar actos de disposición de las áreas que se encuentren dentro de la aludida área de influencia. En tal sentido, mediante Oficio N° 425-2016/GRP-PECHP-406000 del 23 de agosto de 2016 (S.I. N° 22880-2016), Proyecto Especial Chira Piura nos informa que "el predio" se encuentra fuera de los terrenos de su propiedad (fojas 103).

- 12.2.** Mediante Oficio N° 848-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2016 (fojas 69) solicitamos a la Municipalidad Provincial de Sullana nos informe quien es la autoridad competente encargada de establecer o modificar la zonificación, en la medida que "el predio" se ubica dentro de la "zona de expansión urbana ZPU", según la Ordenanza Municipal N° 012-2009/MPS y según la Ordenanza Regional N° 261-2013/GRP-CR éste se ubica dentro de la zona de recuperación (pecuario intensivo en tierras de protección). Al respecto, mediante Oficio N° 073-2016/MPS-PPM del 12 de agosto de 2016 (S.I. N° 22170-2016), la Municipalidad Provincial de Sullana nos remite el Informe N° 3621-2016/MPS-GDUel-SGDU, según el cual, entre otros, señala que la

Ordenanza Municipal N° 012-2009/MPS se ha emitido de acuerdo a las competencias del Concejo Municipal (fojas 99).

12.3. Mediante Oficio N° 849-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 2016 (fojas 70) solicitamos a la Zona Registral N° I-Sede Piura, nos remita información gráfica de predios independizados de las partidas N° 04004340 y 04107805, así como nos informe si existe superposición o duplicidad entre las aludidas partidas. Al respecto, mediante Oficio N° 156-2016-ZRN°I-UREG del 3 de junio de 2016 (S.I. N° 15080-2016) la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos nos adjunta el Informe Técnico N° 1667-2016-ORP-SCR-ZR N°I-UREG/SUNARP del 22 de abril de 2016, según el cual “el predio” se superpone parcialmente con las áreas que se detalla a continuación: **i)** 289 461.12 m² se superpone con la partida N° P15235556; **ii)** 144 224.54 m² se superpone con la partida N° 11048311-ORS; **iii)** 915.34 m² se superpone con la partida N° 04004340-ORS; y, **iv)** 3 163 382.42 m² con la partida N° 04004340-ORS (fojas 86).



12.4. Mediante Oficio N° 850-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2016 (fojas 71) solicitamos a la Dirección Regional de Agricultura Piura nos informe si “el predio” tiene naturaleza agropecuaria o si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a su cargo. En tal sentido, mediante Oficio N° 1233-2016/GRP-490000 del 7 de junio de 2016 (S.I. N° 16846-2016) la Gerencia Regional de Planeamiento Físico Legal de la Propiedad Rural Prorural nos informa que “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión denominado La Capilla inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y se superpone parcialmente con el predio signado con la Unidad Catastral N° 17657 de propiedad de particulares y además se superpone parcialmente con 21 expedientes en trámite quienes viendo solicitando adjudicación de terreno eriazos en parcelas de pequeña agricultura de conformidad con el Decreto Supremo N° 026-2003-AG y terrenos eriazos habilitados a través del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, los cuales serán declarados improcedentes al encontrarse en zona de expansión urbana (fojas 93).



12.5. Mediante Memorándum N° 1067-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2016 (fojas 72) solicitamos a la Procuraduría de esta Superintendencia nos informe el estado actual de los expedientes N° 5519-2010 y N° 0492-2015, sobre prescripción adquisitiva de dominio contra esta Superintendencia, así como de la medida cautelar de no innovar. Al respecto, la Procuraduría mediante Memorándum N° 00388-2016/SBN-PP del 21 de abril de 2016, nos informa que el Expediente N° 00492-2015, sobre prescripción adquisitiva de dominio seguido por la Asociación de Campesinos Sin Tierra Miguel Checa Eguiguren contra la SBN y otros, se encuentra en etapa postulatoria, refiere a su vez que mediante Memorándum N° 00377-2016, informó acerca del Expediente N° 5519-2015, así como de la medida cautelar de no innovar (fojas 83). En tal sentido, mediante el aludido Memorándum N° 00377-2016/SBN-PP del 20 de abril de 2016 nos informa que el Expediente N° 5519-2010, sobre prescripción adquisitiva de dominio seguido por Orlando Cubas Guerrero y otros contra esta Superintendencia se encuentra en etapa probatoria, habiéndose programado una audiencia de pruebas para el 16 de mayo de 2016; y que la medida cautelar de no innovar se encuentra vigente (fojas 78).



13. Que, en virtud de la información glosada en el considerando que antecede se emitió el Informe Brigada N° 1195-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2016 (fojas 107), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(...)

- 4.1 De la evaluación técnica de “el predio”; se determinó que éste se superpone con tres (03) predios inscritos en las Partidas N° **04004340**, **11048311** y la



RESOLUCIÓN N° 595-2016/SBN-DGPE-SDDI

P15235556, de los cuales existe duplicidad registral entre las dos últimas partidas, en tanto que ninguna de ellas ha sido cerrada; sin embargo, también se superpone con 185,00 m² (0,0051%) con el terreno signado con la U.C 17657, el cual aparentemente aún no ha sido inscrito, en tanto que en el Oficio N° 156-2016-ZRN°I-UREG del 03.06.2016, emitido por Registros Públicos de la zona Registral N°I-Sede-Piura, no lo indica.

- 4.2 El área de 3 593 597 983,42 m² (359 hs.7984 m²) que representa el 100% de “el predio”, se ubica en el ámbito del Asiento D00005 de la Partida N° **04004340** del Registro de Predios y el asiento D00004 de la partida N° **11048311** del registro de predios sobre el cual **recae la medida cautelar de NO INNOVAR**, ordenada mediante Resolución N° 04 de fecha 28 de mayo de 2014, expedida por el Juez del Primer Juzgado Civil de Sullana,
- 4.3 El área de 1800 ha. (18 000 000,13 m²) materia de prescripción adquisitiva, seguido por la Asociación de Campesinos sin Tierra Miguel Checa Eguiguren a través del expediente N° 492-2015, y que se encuentra en etapa postulatoria mediante Res. N° 03 del 19.10.2015 **no afecta a “el predio”**, en tanto que se ubica a una distancia aproximada de mil metros (1000 mts.), encontrándose superpuesto en ámbito de las partidas N° 04107805; N° 04019727; N° 04020288; N° 11049911; N° 11029902; N° 04020289 y N° 04004340 que viene de la ficha N° 4474 de propiedad del Estado –SBN, sobre esta última partida se superpone parcialmente con 272 904 m².
- 4.4 La presente evaluación es resultado de trabajo de gabinete, no se realizó trabajo de campo.



(...)

14. Que, en virtud de lo expuesto, en el considerando que antecede se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone con las áreas inscritas en las partidas N° 04004340, N° 11048311 y N° P15235556, existiendo entre las dos últimas partidas duplicidad registral; **ii)** 185.00 m² que representa el 0.0051% de “el predio” se superpone con la U.C. N° 17657 la cual no estaría inscrita; **iii)** se superpone totalmente con la medida cautelar de no innovar; y, **iv)** el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio (sobre un área de 1800 ha.), seguido por la Asociación de Campesinos Sin Tierra Miguel Checa Eguiguren no afecta a “el predio”.

15. Que, asimismo, esta Subdirección procedió a revisar las partidas N° 04004340, N° 11048311 y N° P15235556 (fojas 118), conforme se detalla a continuación:

15.1. Respecto de la partida N° 04004340 (fojas 118), se advierte, entre otros, lo siguiente:

15.1.1 En el asiento C00003 la inscripción de adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura en favor de esta Superintendencia. Cabe precisar que revisado el título archivado que dio mérito dicha inscripción, Resolución Ministerial N° 0620-2009-AG del 18 de agosto de 2009 (fojas 106), se advierte que en el primer y segundo considerando de la aludida resolución, el Estado, representado por esta Superintendencia, petitionó al Ministerio de Agricultura una extensión de cuarenta y cinco hectáreas (45.00 ha) sobre la cual se



superpone “el predio”, para que la Municipalidad Provincial de Sullana ejecute el Proyecto de Inversión Pública “Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de las ciudades de Sullana y Bellavista”. Sin embargo, en su artículo primero resuelve aprobar la transferencia en favor de esta Superintendencia, respecto del íntegro de la superficie remanente que continúa como propiedad del Ministerio de Agricultura inscrita en la Partida N° 04004340.

15.1.2 En el asiento D00002 la inscripción de la demanda de medida cautelar de anotación de demanda, ordenada por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Sullana, mediante Resolución N° 2 del 11 de marzo de 2010, recaída en el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Santos Témpera Sunción Rodríguez y Orlando Cubas Guerrero contra el Proyecto Especial Chira Piura y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 133).



15.1.3 En el asiento D00004 la inscripción de variación de medida cautelar de anotación de demanda (inscrita en el asiento D00002) a anotación de medida cautelar de no innovar en la **partida N° 04004340** y la partida N° **11048311** (sobre la cuales se superpone “el predio”), ordenada por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Sullana mediante Resolución N° 1 del 4 de abril de 2013, recaída en el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Santos Tempora Sunción Rodríguez y Orlando Cubas Guerrero contra el Proyecto Especial Chira Piura y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 140).



15.1.4 En el asiento D00005 la inscripción de variación de medida cautelar, ordenada por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Sullana mediante Resolución N° 4 del 28 de mayo de 2014, según la cual declara fundada la oposición a la medida cautelar propuesta por el Procurador Público Adjunto del Gobierno Regional de Piura, en consecuencia ordena que la variación de la medida cautelar de anotación de la medida cautelar de No innovar debe recaer sobre la 359,7984 hectáreas referente a la partida N° 04404340 y la partida N° 11048311 (fojas 142).



15.2. Respecto de la partida N° 11048311 (fojas 149), se advierte, entre otros, lo siguiente:

15.2.1 En el asiento C00001 se advierte la inscripción a favor del Estado en virtud del Oficio N° 10480-2011/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2011 (fojas 149).

15.2.2 En el asiento D00003 la inscripción de variación de medida cautelar de anotación de demanda (inscrita en el asiento D00002) a anotación de medida cautelar de no innovar en la **partida N° 04004340** y la partida N° **11048311** (sobre la cuales se superpone “el predio”), ordenada por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Sullana mediante Resolución N° 1 del 4 de abril de 2013, recaída en el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio seguido por Santos Tempora Sunción Rodríguez y Orlando Cubas Guerrero contra el Proyecto Especial Chira Piura y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 150).



RESOLUCIÓN N° 595-2016/SBN-DGPE-SDDI

15.2.3 En el asiento D00004 la inscripción de variación de medida cautelar, ordenada por el Juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Sullana mediante Resolución N° 4 del 28 de mayo de 2014, según la cual declara fundada la oposición a la medida cautelar propuesta por el Procurador Público Adjunto del Gobierno Regional de Piura, en consecuencia ordena que la variación de la medida cautelar de anotación de la medida cautelar de No innovar debe recaer sobre la 359,7984 hectáreas referente a la partida N° 04404340 y la partida N° 11048311 (fojas 150).



15.3. Respecto de la partida N° P15235556 (fojas 152), se advierte, entre otros, lo siguiente:

15.3.1 El titular actual es la Municipalidad Provincial de Sullana. Asimismo, en los asientos N° 00001 y 00002 se advierte la inscripción del plano perimétrico y de trazado y lotización, en virtud de la Resolución de Alcaldía N° 000189-2013/MPS del 31 de enero de 2013, según la cual, entre otros, resuelve aprobar el reconocimiento de la posesión informal Nuevo Horizonte Sector B.



16. Que, respecto de la medida cautelar, tal como se indicó en el numeral 12.5 del décimo segundo considerando de la presente resolución y del informe de brigada descrito en el décimo tercer considerando de la presente **“el predio” se encuentra superpuesto totalmente dentro del ámbito de las 359,7984 hectáreas (3 597 983.42 m²), sobre el cual recae la Medida Cautelar de No Innovar (la mismo que se encuentra inmerso en las partidas N° 04404340 y N° 1104831 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana - Zona Registral N° I-Sede Piura).**



17. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado lo siguiente: i) el Ministerio de Agricultura aprobó la transferencia en favor de la Superintendencia Nacional Bienes Estatales respecto de un área de mayor extensión sobre la cual se superpone “el predio” para que la Municipalidad Provincial de Sullana ejecute el Proyecto de Inversión Pública “Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de las ciudades de Sullana y Bellavista”; ii) “el predio” se encuentra superpuesto totalmente dentro del ámbito de las 359,7984 hectáreas (3 597 983.42 m²), sobre el cual recae la Medida Cautelar de No Innovar, medida que tiene como finalidad se mantenga la situación al momento de la admisión de la demanda, de conformidad con lo prescrito en el artículo 687° del Código Procesal Civil¹; iii) existe duplicidad registral entre las partidas N° 11048311 y N° P15235556; y, iv) 185.00 m² aún no se encuentran inscritos, lo cual será puesto en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE para que evalúe su inscripción; razones por las cuales “el predio” no constituye

¹ Artículo 687.- Prohibición de Innovar

Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya a ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley."

uno de libre disponibilidad y por tanto no puede ser materia de acto de disposición alguno, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por "los administrados".

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección solicitará a SDAPE evalúe las acciones de saneamiento que correspondan, de conformidad con el literal b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones, toda vez que esta Subdirección ha advertido lo siguiente: i) el Estado representado por esta Superintendencia petitionó ante el Ministerio de Agricultura una extensión de cuarenta y cinco hectáreas (45.00 ha.) para que la Municipalidad Provincial de Sullana ejecute el Proyecto de Inversión Pública "Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de las ciudades de Sullana y Bellavista". Sin embargo, en su artículo primero resuelve aprobar la transferencia en favor de esta Superintendencia, respecto del integro de la superficie remanente que continua como propiedad del Ministerio de Agricultura inscrita en la Partida N° 04004340; ii) la inscripción de la titularidad de dominio de "el predio" en favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, cuando debió ser la inscripción en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y, iii) el procedimiento administrativo a través del cual se le debió otorgar el predio al Estado representado la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, debió ser una puesta a disposición y no una transferencia de dominio, en la medida que no es función de esta Superintendencia solicitar predios en transferencia para ejecutar proyectos de inversión pública.

19. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Constitución Política del Perú; Código Procesal Civil; y los Informes Técnicos Legales N° 708-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre del 2016 y N° 709-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre del 2016 .

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ORLANDO CUBAS GUERRERO, OTTO TAVARA POLO, JEAN ALFREDO NEYRA TÁVARA, SEGUNDO JUAN SUNCIÓN RODRÍGUEZ Y YAJAIRA MELISSA ALVIA MUÑOZ**, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- Derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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