



RESOLUCIÓN N° 1174-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 879-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SAN JOSE DEL TAMBO**, representado por, Juan Augusto Astovilca Chipana, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 48 497,23 m², ubicado en el Sector de Comatrana – Tierra Prometida, distrito, provincia y departamento de Ica, 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, 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, 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 (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 13 de agosto de 2019 (S.I. N° 26857-2019), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SAN JOSE DEL TAMBO** representada por Juan Augusto Astovilca Chipana (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, argumentando que se encuentran en posesión (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su representante (fojas 4); **b)** copia certificada de la partida registral N° 11029262 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Ica (fojas 5); **c)** copia simple de la partida registral N° 4748987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 7 al 10); **d)** copia certificada de la Asamblea Extraordinaria (fojas 16); **e)** Registro de Padrón de Socios visado por el presidente de la Asociación (fojas 21); **f)** copia certificada del certificado de posesión de fecha 03 de noviembre de 2010 emitido



por la Municipalidad Provincial de Ica a nombre de Cirilo Segundino de la Cruz Alvarado (fojas 25); **g**) copia certificada del certificado de posesión de fecha 03 de noviembre de 2010 emitido por la Municipalidad Provincial de Ica a nombre de Nery Magdalena Kana Contreras (fojas 25); **h**) copia certificada de la solicitud de certificado de posesión domiciliaria presentada ante la Municipalidad Provincial de Ica de fecha 24 de setiembre de 2010; **i**) copia certificada de los recibos de servicio de agua potable emitidos por la Junta Administradora de Agua Potable nombrada el 21 de mayo de 2011, recibos N° 000149, 000171, 000309 y 000337 (fojas 28 y 29); **j**) copia certificada del oficio N° 3656-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 07 de mayo de 2019 (fojas 32); **k**) copia certificada de la Resolución N° 0582-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de agosto de 2018 (fojas 33); **l**) copia certificada de la Resolución N° 0254-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 29 de abril de 2019 (fojas 35); **m**) copia certificada de la constancia N° 01318-2018/SBN-GG-UTD, de fecha 27 de setiembre de 2018 (fojas 37); **n**) copia certificada de la Memoria Descriptiva del 16 de enero de 2019 (fojas 38); **o**) copia certificada del Plano Perimétrico – Ubicación del 16 de enero de 2019 (fojas 39); **p**) copia certificada de la Resolución N° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 (fojas 40); **q**) copia certificada del Informe Técnico N° 4427-2019-Z.R.N°XI/UREG-ICA del 04 de junio de 2019 (fojas 42); **r**) copia certificada del Certificado Literal de Predios de la partida N° 11143471 de la Oficina Registral de Ica (fojas 50); **s**) Plano Perimétrico de “el predio” suscrito por ingeniero civil José Julián Aybar Ochc en agosto de 2019 (fojas 55); y, **t**) memoria descriptiva de “el predio” suscrita por ingeniero civil José Julián Aybar Ochc en agosto de 2019.

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado del Estado pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de “el 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 mediante la Resolución N° 064-2014/SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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



RESOLUCIÓN N° 1174-2019/SBN-DGPE-SDDI

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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 1114-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019 (fojas 52), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito en la partida registral N° 11143471 de la sección especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Ica, signado con Código Único SINABIP – CUS N° 133899 (fojas 55).
- ii. No se descarta posible duplicidad registral entre la partida registral N° 11143471 (fojas 55) con el predio inscrito en la partida registral N° 40001224 (fojas 57), cuya área remanente es indeterminada, recomendando solicitar Certificado de Búsqueda Catastral de "el predio" o título archivado N° 897 del 29 de abril de 1985.
- iii. Se encuentra colindante a la vía departamental denominada IC-105, del cual no es posible determinar si se encuentra afectado por su derecho de vía.
- iv. Se superpone con la solicitud de trámite N° 24904-2019 (SDAPE).
- v. Los documentos presentados por "la administrada" no corresponden a "el predio" y otros han sido emitido por entidad pública.
- vi. En cuanto a la zonificación: 7 918,37 m² (16,33% de "el predio") recae con pequeña industria D130, Vivienda productiva – IR; 27 509,27 m² (56,72% de "el predio") con Residencial de Densidad media – R3; 6 408,01 m² (13,21 % de "el predio") con Zona Reservada Paisajista y Ambiental – ZRPA y 6 661,57 m (13,74% de "el predio") con área sin zonificación correspondiente a áreas de vías (siendo esta información referencial).
- vii. Del cambio físico y ocupación se observa que "el predio" se encuentra en una zona de naturaleza eriaza, de pendiente suave, ocupado parcialmente en el año 2010 en 8 700 m² (17,94 % de "el predio") y según ficha Técnica N° 0789-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de mayo de 2018, viene siendo ocupado por viviendas precarias y de material noble que conforman el "Asentamiento Humano la Rinconada del Tambo", "San José del Tambo" y "El huarango".

9. Que, tal y como se advierte en el considerando anterior si bien "el predio" se encuentra inscrito a nombre del estado representado por la SBN en la partida registral N° 11143471 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica; se advirtió posible duplicidad con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 40001224, a favor de terceros.

10. Que, en atención a lo antes expuesto y para poder desvirtuar lo advertido en el Informe preliminar antes mencionado, es que mediante Solicitud de Publicidad Registral presentada ante la Oficina registral de Lima, con título N° 7297766-2019 y N°



7297765-2019 ambos de fecha 10 de octubre de 2019 (fojas 63 – 66), se requirió el título archivado referido al predio inscrito en la partida registral N° 40001224 y la búsqueda catastral del predio inscrito en la partida registral N° 11143471, en donde concluye que: "graficado el predio en consulta con las coordenadas proporcionadas y confrontadas con la base grafica se aprecia que se encuentra en el ámbito de la inscripción de posesión inscrita en la partida N° 11143471 además se aprecia que se encuentra superpuesta en el ámbito del predio inscrito N° 40001224, **sin poder determinar con precisión el área superpuesta debido a que el plano legajado que obra en su T.A. N° 897 de fecha 23 de abril de 1985 no cuenta con cuadro de coordenadas.**"

11. Que, por el principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, por cada bien o persona natural o jurídica se abrirá una partida registral independiente, donde se extenderá su primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En ese sentido el artículo 56° de la norma legal mencionada define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

12. Que, por lo antes expuesto en los considerandos que anteceden, si bien es cierto que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11143471, no se descarta que existiría duplicidad registral¹ entre la referida partida y la partida registral N° 40001224 (de propiedad de terceros), las cuales en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre de partidas registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. En ese contexto, al no haber sido factible determinar que "el predio" recaería total o parcialmente además sobre propiedad de terceros y debido a la falta de referencias gráficas y/o datos técnicos en su título archivado, cualquier acto de disposición podría afectar derechos de propiedad de terceros.

13. Que, por lo antes expuesto deviene en improcedente la solicitud de venta directa promovida por "la administrada", debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de "el administrado", no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

15. Que, de otro lado, corresponde comunicar 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.

16. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe conforme a sus atribuciones el saneamiento físico legal de "el predio", de conformidad con el literal b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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,

1. Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP)
Artículo 56°

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1174-2019/SBN-DGPE-SDDI

aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, Resolución N° 070-2019/SBN-GG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N° 1373-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1413-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SAN JOSE DEL TAMBO**, representado por, Juan Augusto Astovilca Chipana, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES