



RESOLUCIÓN N° 0611-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 670-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEÑOR CAUTIVO - HUANCABAMABA**, representada por su presidente José Efraín Alberca Surita, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 57 650,00 m² (5,765 has.) ubicada en el distrito y provincia de Huancabamba, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 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 escrito presentado el 2 de junio del 2021 (S.I. N° 14065-2021), la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEÑOR CAUTIVO - HUANCABAMABA, representada por su presidente José Efraín Alberca Surita (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio”, invocando la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encontraba vigente al momento de su presentación y que a la fecha se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros – la documentación siguiente: a) memoria descriptiva (fojas 3); b) plano de ubicación y localización (fojas 4); c) plano perimétrico (fojas 5); d) padrón de socios de “la administrada” (fojas 12); y, e) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 19 de febrero del 2021 (fojas 15).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “la administrada” ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. 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.

6. 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”.

7. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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 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.

9. Que, en el caso en concreto, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0925-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2021 (fojas 18), los cuales concluyeron respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Reconstruido el polígono, se verifica que el área grafica es de 57 654,11 m², existiendo una discrepancia con el área solicitada de 4,11 m², por lo que se procederá a realizar con el área grafica resultante;

ii) 57 319,42 m² (representa el 99,42 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor a favor de la Municipalidad Provincial de Huancabamba en la partida registral N° 11184308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 109931 (fojas 24); asimismo presenta duplicidad registral con la partida registral N° 04131712 inscrita a favor de la Comunidad Campesina Quispampa;

iii) Mediante la Resolución N° 0436-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de junio del 2020, se dispuso la reversión de dominio a favor del Estado representado por esta Superintendencia del predio inscrito en la partida registral N° 109931:

iv) 334,69 m² (representa el 0.58 % de “el predio”) se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor de la Comunidad Campesina Quispampa en la partida registral N° 04131712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura;

v) Según las imágenes satelitales de Google Earth, del 19 de febrero del 2021, se encuentra en condición desocupado cubierto por vegetación densa, salvo la existencia de dos módulos precarios ubicados de manera dispersa y el trazo de una trocha carrózable, información corroborada en la Ficha Técnica N° 0715-2019/SBN-DGPE-SDS.

10. Que, respecto al área de 334,69 m² (representa el 0.58 % de “el predio”), ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición respecto a esta, de conformidad con la normativa glosada en el quinto y octavo considerando de la presente resolución.

11. Que, respecto al area de 57 319,42 m² (representa el 99,42 % de “el predio”) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, en la medida que no se ha concluido con la inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76°^[1] de “el Reglamento”, asimismo en atención a lo señalado en el *ítem i) del noveno considerando*, se ha determinado la existencia de duplicidad registral^[2] entre la partida registral N° 11184308^[3] con la partida registral N° 04131712^[4] inscrita a de la Comunidad Campesina Quispampa, cuya partida matriz es más antigua, por lo que esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar y/o aprobar actos de disposición respecto de ésta, toda vez que no cumpliría con el supuesto establecido en el numeral 95.3 del artículo 95°^[5] de “el Reglamento” y podría afectar derechos de propiedad de terceros, teniendo en cuenta que en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre de partidas registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

12. Que, por lo antes expuesto en los considerandos precedentes 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.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta.

14. 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.

15. 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0616-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0887-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2021.

[1] Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

[2] 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.

[3] Inmatriculada mediante Resolución Presidencial N° 146-97-CTAR-REGION-GRAU-GPAU-P del 7 de abril del 1997 (Ficha N° 028414 que continua en la partida registral N° 04020210 – antecedente registral).

[4] Inmatriculada con fecha 20 de noviembre de 1987 (Ficha N° 0029 que continua en la partida registral N° 04131712).

[5] 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEÑOR CAUTIVO - HUANCABAMABA**, representada por su presidente José Efraín Alberca Surita, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que evalúen iniciar las acciones de su competencia.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario