

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1204-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1193-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **COMITÉ DE GESTIÓN DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABAMBA**, representado por el presidente Duber Bermeo Naira, mediante la cual peticiona la **RESERVA DE PREDIOS**, respecto de dos áreas inscritas en las partidas registrales N°11184308 y N°11184310 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, ubicadas en la granja Quispampa, del caserío de Quispampa Bajo, jurisdicción de la comunidad campesina de Quispampa, del distrito y provincia de Huancabamba, departamento de Piura, en adelante “el predio 1” y “el predio 2”, para destinarlos al Proyecto de Interés Nacional: creación de la Universidad Nacional de Huancabamba.

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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 16 de octubre de 2023 (S.I. 28240-2023), con el **COMITÉ DE GESTIÓN DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABAMBA**, representado por el presidente Duber Bermeo Naira (en adelante “el Administrado”) solicitó la **RESERVA DE PREDIOS** de “el predio 1” y “el predio 2” con la finalidad de continuar la viabilidad del proyecto de Ley N° 31835, Ley que declara de interés nacional la creación de la Universidad Nacional de Huancabamba en la provincia de Huancabamba del departamento de Piura. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Plan Conceptual, Plano de Ubicación y Lotización, Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva.

4. 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.

5. Que, el artículo 80 de “el Reglamento”, faculta a las entidades a solicitar a la SBN la reserva de predios del Estado, bajo su competencia, para la ejecución de proyectos de inversión de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o gran envergadura.

6. Que, los artículos 81° y 82° de “el Reglamento”, establecen los requisitos a presentar para los procedimientos de reserva de predios; y, los pasos formales para su evaluación y aprobación.

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, de actos de disposición, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, como parte de la evaluación técnico-legal de la solicitud presentada por “el Administrado”, esta Subdirección mediante el Informe Preliminar N° 01288-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de noviembre de 2023, ha advertido respecto de “el predio 1” y “el predio 2” lo siguiente:

- i) “El predio 1” comprende un área de 159 849,52 m² inscrita a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11184308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, anotado en el SINABIP con CUS N°109931.
- ii) “El predio 2” comprende un área de 63,80 m² inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11184310 del Registro de Predios de Piura, anotado en el SINABIP con CUS N° 109935.
- iii) Ambos predios tienen como antecedente de dominio la partida N° 04020210 del Registro de Predios de Piura, que fuera inmatriculada a favor del Estado en mérito de la Resolución Presidencial N° 146-97 CTAR-REGION GRAU-GPAU-P, inscripción realizada el 07 de abril de 1997.
- iv) Ambos predios se superponen totalmente de forma gráfica con ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina de “Quispampa” el 20 de noviembre de 1987 en la partida registral N° 04131712 del Registro de Predios de Piura, situación que evidenciaría una duplicidad registral.
- v) De la consulta al Geoportal SICAR, se observa que “el predio 1” y “el predio 2” se superponen totalmente con la Comunidad Campesina “Quispampa”.
- vi) Revisado el Sistema Nacional de Carreteras (SINAC) del MTC, además de la capa MTC que se encuentra en el Geoportal de SERNANP, se verifica que “el predio 1” y “el predio 2” se encuentran afectados por la vía vecinal PI-908. Adicionalmente, verificado las imágenes satelitales del Google Earth, se verifica que “el predio 1” se encuentra afectado por una vía (área de circulación) no obstante, no se tiene mayor información sobre el derecho de las vías que afectan los predios.
- vii) Ambos predios presentan superposición total con ámbito incorporado al Portafolio Predial del Estado, con Código Portafolio 807-2021
- viii) Revisadas las imágenes satelitales del Google Earth del 07/2022, se verifica que, “el predio 1” se encuentra ocupado parcialmente por el Terminal de Terrestre de Huancabamba en un área aproximada de 34 858,39 m² (21,81%) y por algunas ocupaciones dispersas, respecto de las cuales no se puede determinar la actividad que se realiza; por otro parte, “el predio 2” se encuentra desocupado.

9. Que, en atención a lo antes expuesto, se ha podido advertir que sobre “el predio 1” y “el predio 2” recae una duplicidad registral entre las partidas registrales N° 11184308 y 11184310 con la partida registral N° 04131712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, siendo esta última la más antigua, razón por la cual no es posible atender lo solicitado toda vez que no se encuentra dentro de los

hechos que no limitan la aprobación de actos de disposición o administración detallados en el numeral 95.3 del artículo 95^o1 de “el Reglamento”.

10. Que, de lo anteriormente indicado, se determina que existe duplicidad registral entre las partidas registrales N° 11184308 y 11184310 con la partida registral N° 04131712, razón por la cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar y/o aprobar actos de disposición sobre “el predio 1” y “el predio 2” ni tampoco la reserva del mismo, debido a que se 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.

11. Que, en relación a la titularidad advertida de la Comunidad Campesina “Quispampa”, superpuesta sobre “el predio 1” y “el predio 2”, corresponde indicar que el artículo 89° de la Constitución Política del Perú establece que las Comunidades Campesinas y Nativas “son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior.” Al respecto, el Tribunal Constitucional indicó en el Exp. 02765-2014-PA/TC: “Por lo expuesto, se reitera que las comunidades nativas y campesinas, en virtud de dicha prerrogativa, tienen el legítimo derecho de evitar intrusiones a su propiedad, potestad que incluye determinar quiénes abandonan el territorio comunal o el uso de las tierras comunales” (fundamento 43).

12. Que, por su parte, la Ley N° 24656 – Ley General de Comunidades Campesinas, en su artículo 1° prescribe que “(...) el Estado a) Garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; (...) Asimismo, en su artículo 7° establece que: “las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables”. Por otro lado, en su artículo 23° dispone que: “Son bienes de las Comunidades Campesinas: a) El territorio comunal cuyo dominio ejercen, así como las tierras rústicas y urbanas que se les adjudiquen o adquieran por cualquier título; (...)”.

13. 13. Que, en ese contexto, sin perjuicio de lo descrito en el artículo 95.3 de “el Reglamento” , esta Superintendencia no tendría competencia o facultad para evaluar actos de disposición sobre “el predio 1” y “el predio 2”, considerando la posibilidad de que se esté afectando el derecho de propiedad y la autonomía de la Comunidad Campesina Quispampa en la libre disposición de sus tierras, la misma que tiene protección constitucional y es materia de un régimen legal especial, conforme la normativa descrita en los considerandos precedentes; en tal sentido, la presenta solicitud debe ser declarada improcedente

14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el predio 1” y “el predio 2” no pueden ser objeto de acto de disposición alguno ni de reserva por parte de esta Superintendencia, razón por la que la solicitud presentada por “el administrado” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

15. Que, no obstante, a lo expuesto, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que evalúe iniciar, de ser el caso, las acciones de saneamiento que correspondan de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”.

16. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, es preciso señalar que “el administrado” deberá tener en cuenta que, la Ley N° 31835, señala en su única disposición complementaria final que, en el marco de la declaración de interés nacional establecida en el artículo único, el Ministerio de Educación, de conformidad con sus atribuciones y competencias, adopta las acciones correspondientes, en coordinación con el Ministerio de Economía y Finanzas, el Gobierno Regional de Piura y la Municipalidad Provincial de Huancabamba, con cargo a su presupuesto anual, respecto del desarrollo de los estudios técnicos para la construcción de la referida universidad y su inclusión dentro del banco de proyectos de inversión del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones (INVIERTE.PE), conforme a la normativa técnica sobre la materia.

¹ **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.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de Reserva, previstos en la normatividad vigente.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 01024-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1307-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **COMITÉ DE GESTIÓN DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE HUANCABAMBA**, representado por el presidente Duber Bermeo Naira, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO. - 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).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.2.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI