



RESOLUCIÓN N° 1048-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 916-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS FELIPE PEREYRA MALCA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de las áreas sin continuidad física, de 7 115,83 m² (Lote A) y 1 584,48 m² (Lote B), ubicados al oeste del casco urbano de la ciudad de Celendín, distrito de y provincia de Celendín, departamento de Cajamarca, en adelante “el predio 1” y “el predio 2”.

CONSIDERANDO:

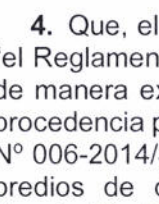
1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento 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, 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.

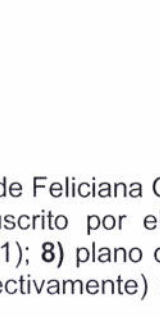
3. Que, mediante escrito presentado el 3 de setiembre de 2019 (S.I. N° 29145-2019) **LUIS FELIPE PEREYRA MALCA** en adelante “el administrado” solicitó la venta directa de “el predio 1” y “el predio 2”, en virtud de la causal c del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** CD (fojas 2); **2)** copia simple de la partida registral N° 11171604 (fojas 3); **3)** copia simple del Certificado del 31 de diciembre de 2007 expedido por el Agente Municipal del Caserío de San Isidro Alto, distrito de Celendín de Cajamarca (fojas 4); **4)** copia simple de las Declaraciones Juradas de Autoavalúos (HR - PR) y comprobantes de pago de los años 1990 y 1991, emitidas por la Municipalidad Provincial de Celendín (fojas 5 - 9); **5)** copia simple del DNI de “el administrado” (fojas 10); **6)** copia simple de las Cédulas de Notificación N° 3853-2018 y 4419-2019 de la 2da. Fiscalía provincial Penal Corporativa de Celendín (NCP) (fojas 11 - 16); **7)** copia simple del Acta de Sucesión Intestada y Protocolización de Actuados de Sucesión Intestada del 24 de octubre de 2008 (fojas 17); **8)** copia simple de



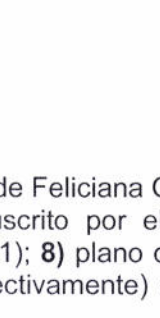
DNI de "el administrado" y de Feliciano Cachay Chavez (fojas 19 - 20); **9)** copia simple de la memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Víctor M. Cruzado Medina en setiembre de 2017 (fojas 21); **8)** plano de localización – ubicación y perimétrico (Lámina U-01 y Lámina U-02 respectivamente) suscrito por el ingeniero civil Víctor M. Cruzado Medina (fojas 24 - 25).



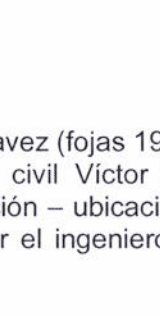
4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "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 (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").



5. Que, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.



6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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; en concordancia con ello, 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.



7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1169-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de octubre de 2019 (foja 26) concluyéndose respecto de "los predios" lo siguiente:

- i. Lote A de 7 115,83 m² ("el predio 1")
Se encuentra en ámbito de mayor extensión (7 445,06 m²) inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11171604 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, con CUS N° 118550.
- ii. Lote B de 1 584,48 m² ("el predio 2")
Se encuentra en ámbito de mayor extensión (3 366,88 m²) inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11178860 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, con CUS N° 126558.
- iii. En la inspección técnica del 5 de setiembre de 2017, realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y que dio mérito a las Fichas Técnicas Nros. 0561 y 0556-2017/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 30-31), en "el



RESOLUCIÓN N° 1048-2019/SBN-DGPE-SDDI

predio 1" y "el predio 2", se advirtió que estos son terrenos eriazos con topografía accidentada, con cobertura vegetal, libre de ocupación, encontrándose delimitados por la vía carrozable denominada Jr. El Mirador, colindante por el norte con terrenos agrícolas - viviendas rústicas y por el lado sur con la manzana 93 respectivamente.

- iv. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el período comprendido entre el 30 de octubre de 2010 al 20 de julio de 2017, se advierte que "los predios" se encuentran desocupados y delimitados principalmente por vías locales.

9. Que, habiéndose determinado que tanto "el predio 1" como "el predio 2" son bienes de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos de la causal en la cual sustenta su requerimiento; en ese contexto corresponde que esta Subdirección evalúe si la solicitud de venta directa presentada cumple con los requisitos establecidos en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", que establece 4 requisitos para su procedencia: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** la mayor parte de "el predio" debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla para rechazar la venta directa solicitada.

10. Que, el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de "la Directiva N°006-2014/SBN", en relación a la causal establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", considera que hay posesión del predio cuando en campo se verifiquen las siguientes condiciones: **i)** existencia de obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en su mayor parte, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.

11. Que, por lo anteriormente expuesto, se ha determinado en campo que "el predio 1" y "el predio 2" se encuentran totalmente desocupados, lo cual fue corroborado en las imágenes del aplicativo Google Earth correspondientes al período 30 de octubre de 2010 al 20 de julio de 2017, utilizadas en la evaluación de acuerdo al numeral 6.4 del artículo VI de "la Directiva N°006-2014/SBN". En ese sentido, se concluye que la solicitud de venta directa no cumple con los requisitos para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento"; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

12. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que "el administrado" pretende acreditar formalmente la causal invocada, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.



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, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 1239-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1272-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **LUIS FELIPE PEREYRA MALCA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 20.1.1.8



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