



RESOLUCIÓN N° 230-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de marzo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 1195-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA 08 DE ABRIL**, representada por su presidente Joel Cruz Jiménez y la secretaria Betty Magaly Cortez Rodríguez, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 117 128,50 m², ubicada en la parcela denominada La Huaca del sector Zanja Honda – Fila Alta, distrito y provincia de Jaén, departamento de Cajamarca, en adelante “el predio”.



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 21 de diciembre del 2018 (S.I. N° 45981-2018), la Asociación Pro Vivienda 08 de Abril, representada por su presidente Joel Cruz Jiménez y su secretaria Betty Magaly Cortez Rodríguez (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal b) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** información digital (fojas 2), **2)** certificado de vigencia emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Jaén (fojas 5); **3)** copia simple del documento nacional

de Joel Cruz Jimenez (fojas 6); **4**) copia simple de la carta N° 411-2015-GR-CAJ-DRAC/D.T.T.C.R emitida por la Dirección de Titulación de Tierra y Catastro de la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Cajamarca el 12 de junio de 2015 (fojas 7); **5**) copia simple de la Resolución de Dirección Regional N° 355-2012-GR.CAJ/DRA. emitida por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Cajamarca el 26 de diciembre de 2012 (fojas 8); **6**) plano de lotización y distribución de marzo de 2018 (fojas 11); **7**) plano de ubicación y localización de marzo de 2018 (fojas 12); **8**) plano perimétrico de marzo de 2018 (fojas 13); **9**) partida registral N° 11036747 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Jaén (fojas 14); y, **10**) partida registral N° 02081034 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén (fojas 27).



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, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de propiedad estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. 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.

8. 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 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.



RESOLUCIÓN N° 230-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica, emitiéndose el Informe Preliminar N° 089-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2019 (fojas 41), determinando respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** 111 466,24 m² (representa el 95,17 % de “el predio”) se encuentra inscrita favor del Estado Peruano – Ministerio de Agricultura – Dirección Regional de Agricultura de Cajamarca en la partida registral N° 02081034 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén (fojas 44); respecto a dicha área el 299,76 m² (representa el 0,26 % de “el predio”) se encuentra sobre derecho de vía de la Ruta 1A (PE-5N) del tramo Chamaya – Jaén – San Ignacio , aprobada mediante Resolución Ministerial N° 769-2002-MTC/02 del 17 de diciembre de 2007; **ii)** 338,32 m² (representa el 0,29 % de “el predio”) se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de Jorge Antonio Meléndez Abanto y Clelia Flor de María Vilchez Oblitas en la partida registral N° 11031324 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén (fojas 47); **iii)** 252,54 m² (representa el 0,22 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor de Jorge Antonio Meléndez Abanto y Clelia Flor de María Vilchez Oblitas en la partida registral N° 11031325 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén (fojas 50); **iv)** 5 070,40 m² (representa el 4,33 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y sobre la que en un área de 210,78 m² (representa el 0,18 % de “el predio”) se superpone derecho de vía de la Ruta 1A (PE-5N) del tramo Chamaya – Jaén – San Ignacio, aprobada mediante Resolución Ministerial N° 769-2002-MTC/02 del 17 de diciembre de 2007.

10. Que, en virtud de la evaluación descrita en el considerando precedente, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las razones siguientes: **i)** 111 466,24 m² (representa el 95,17 % de “el predio”) es titularidad de Estado Peruano – Ministerio de Agricultura – Dirección Regional de Agricultura de Cajamarca y el área restante de 590,86 m² (representa el 0,51 % de “el predio”) es titularidad de Jorge Antonio Meléndez Abanto y Clelia Flor de Maria Vilchez Oblitas; y, **ii)** 5 070,40 m² (representa el 4,33 % de “el predio”) no cuenta con inscripción registral, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48^o de “el Reglamento”; concordado con la normativa señalada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el área que no cuenta con inscripción registral (5 070,40 m²) para su inscripción a favor del Estado.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, en el Informe Preliminar citado en el noveno considerando, se indica que el área el 210,78 m² (representa el 0,18 % de “el predio”) se

Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)

superpone con el derecho de vía de la Ruta 1A (PE-5N) del tramo Chamaya – Jaén – San Ignacio, aprobada mediante Resolución Ministerial N° 769-2002-MTC/02 del 17 de diciembre de 2007, por lo que de lograrse su inscripción a favor del Estado éste constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”.

12. Que, mediante escrito presentado el 11 de febrero de 2019 (S.I N° 04277-2019) “la administrada” varía su domicilio legal para futuras notificaciones (fojas 53); el cual será tomado en cuenta para notificar la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, Resolución N° 011-2018/SBN-SG del 2 de febrero del 2018, el Informe de Brigada N° 257-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0265-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA 08 DE ABRIL**, representada por Joel Cruz Jimenez y Betty Magaly Cortez Rodriguez, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 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