

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 555-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 398-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA 08 DE ABRIL** representado por su Presidente **JOEL CRUZ JIMENEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 14.20 has, denominado "Zanja Honda" parcela La Huaca, ubicada en el sector diez de Marzo – Fila Alta, distrito y provincia de Jaén, departamento de Cajamarca, inscrito en la partida Registral N° 02081034 del Registro de Predios de Jaén, en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 Oficio N° 540-2015-GR.CAJ.DRAC/DTTCR del 12 de junio de 2015 (S.I N° 13872-2015), la Dirección de Titulación de Tierras y Catastro Rural del Gobierno Regional de Cajamarca, traslada a esta Superintendencia el escrito del 27 de abril de 2015 presentado el 28 de abril de 2015 ante dicha entidad por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA 08 DE ABRIL** representado por su Presidente **JOEL CRUZ JIMENEZ** (en adelante "la administrada"), mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** de "el predio" (foja 2). Para tal efecto, "la administrada" presenta la documentación siguiente: a)



copia simple del documento nacional de identidad del representante de “la administrada” (fojas 5); **b)** copia literal de la Partida Registral N° 02081034 de la oficina registral de Jaén (foja 6); **c)** memoria descriptiva (fojas 20); **d)** plano perimétrico escala 1:5000 (foja 21); **e)** copia de plano de ubicación y localización (foja 22); **f)** certificado registral de la vigencia del Presidente de la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA 08 DE ABRIL** y constitución de la persona jurídica no societaria (fojas 23 y 24); **g)** copia de la Resolución de Dirección regional N° 097-2010-GR.CAJ/DRA. Del 7 de julio 2010 (foja 35); **h)** copia de la Resolución de Dirección Regional N° 355-2012-GR.CAJ/DRA del 26 de diciembre de 2012 (foja 38); **i)** copia del Acta de posesión emitida por el notario público de Jaén J. Abelardo Fernández Rojas (foja 41); **j)** fotografías de “el predio” (foja 42); **k)** constancia de verificación emitida por el Ministerio del Interior – Jaén (foja 43); **l)** informe N° 116-2015-GR-CAJ-DRAC/DTTCR-MJPL del 11 de junio de 2015 (foja 44); y, **m)** plano emitido por la Dirección de Titulación de Tierras Catastro Rural (foja 45).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa 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”) y de aplicación inmediata, inclusive, a los procedimientos que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que la administrada que pretenda la venta directa de “el predio”, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, 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, de conformidad con el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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.

8. Que, 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.



RESOLUCIÓN N° 555-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por la administrada, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada”, se emitió el Informe de Brigada N° 1044-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2015, el cual es complementando con el Informe de Brigada N° 581-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016 (fojas 49); por el cual se concluyó lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación efectuada en la base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); **se determinó que “el predio no está representado por la Superintendencia nacional de Bienes Estatales-SBN**, dado que se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Parcialmente con 241,44 m² (0,21%) en ámbito del predio inscrito a favor del Estado representado por el **Ministerio de Educación**, en la ficha N° 0540 del Registro de Predios de la Oficina Registral Jaén (...) con Registro SINABIP N° 194 del libro de Cajamarca y CUS N° 11004. Cabe indicar que el predio inscrito en esta ficha corresponde al Centro educativo de gestión Comunal “San Juan de Dios”, con un área inscrita de 2 250,00 m².
- El área restante de 116 886,06 (99.79%) en ámbito que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

4.2 “El administrado” no indica en su solicitud de adjudicación en venta directa, el tipo de causal referidos en el artículo 77 del Reglamento de la Ley general del Sistema Nacional de Bienes Estatales (...).

4.3 “El administrado” señala que “el predio” se encuentra dentro del ámbito denominado LA HUACA/SEXTOR ZANJA HONDA-FILA ALTA (área 14.200 ha U.C. 88) inscrito en la Partida Registral N° 02081034 del Registro de predios de la Oficina Registral Jaén, a favor del Estado-Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Cajamarca, asimismo, no es posible determinar si dentro de esta partida se encontraría “el predio” en tanto que no se cuenta con la información Gráfica de esta partida, ni se tiene el Certificado de búsqueda Catastral que señale la superposición de “el predio” sobre esta partida.

4.4

(...).

12. Que, en mérito al informe de brigada señalado en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de la Ficha N° 0540 de “el predio”, se



concluye que: i) 241,44 m² que representa el 0,21% de “el predio” se encuentra inscrito en primera de dominio a favor del Estado – Ministerio de Educación, para el Centro Educativo de Gestión Comunal, “San Juan de Dios”, según Escritura Pública de transferencia de dominio de mejoras y contrato de donación a título gratuito del 18 de mayo de 1983 ante el Notario Público de Jaén, inscrito en la ficha N° 0540 del Registro de Predios de la Oficina Registral Jaén con Registro SINABIP N° 194 del libro de Cajamarca y CUS N° 11004, y; ii) 116 886,06 m² que representa el 99.79% de “el predio” no se evidencia propiedad en favor del Estado u otro antecedente registral de inscripción.

13. Que, dado que el área de 241,44 m² que representa el 0,21% de “el predio”, no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia no puede ser materia de acto de disposición por esta Superintendencia, de conformidad con el numeral 1 del artículo 32° de “el Reglamento”, según el cual, esta Superintendencia solo 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.



14. Que, respecto del área remanente de 116 886,06 m² ha quedado demostrado técnicamente que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, salvo que se proceda a la primera inscripción de dominio, de conformidad con lo establecido el artículo 48°¹ del “Reglamento”. No obstante, esta Subdirección mediante Memorando N° 2313-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2016 ha solicitado a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

15. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el predio”, no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, en tanto necesita previamente regularizarse su situación físico legal, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de compraventa presentada por “la administrada”, de conformidad con la normativa glosada en décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente resolución; debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.



16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0648-2016-SBN-DGPE-SDDI del 1 de setiembre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA 08 DE ABRIL** representado por su Presidente **JOEL CRUZ JIMENEZ**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

¹ 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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 555-2016/SBN-DGPE-SDDI



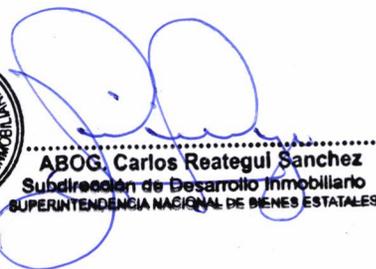
SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, una vez quede consentida la presente Resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.1.8




.....
ABOG Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES