



RESOLUCIÓN N° 486-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo de 2019

VISTO:

El expediente N° 323-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUZBENIA HANCCO BERNAL**, representada por Pilar Miranda Huamán, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 125,13 m² ubicada en el lote 7, sector Pavayoc, ciudad de Quillabamba, distrito de Santa Ana, Provincia de La Convención, departamento de Cusco; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 21 de febrero de 2019 (S.I. N° 05682-2019), Luzbenia Hancco Bernal, representada por Pilar Miranda Huamán (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal c) del artículo 77º de “el Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** carta poder del 17 de febrero del 2019 (fojas 3); **b)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de diciembre del 2018 (fojas 4); **c)** plano perimétrico y ubicación correspondiente a “el predio” de diciembre del 2018 (fojas 9); **d)** certificado negativo de propiedad emitido por la Oficina Registral de Quillabamba el 28 de noviembre del 2018 (fojas 10); **e)** partida registral N° 11013309 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Quillabamba (fojas 11); **f)** copia legalizada de la constancia emitida por la Municipalidad del Centro Poblado de Pavayoc el 15 de septiembre del 2005 (fojas 12); **g)** copia legalizada del certificado emitido por el Teniente Gobernador del Centro Poblado de Pavayoc el 28 de noviembre del 2018 (fojas 13); **h)** copia legalizada



del certifica emitida por el Teniente Gobernado del Centro Poblado de Pavayoc el 15 de febrero del 2011 (fojas 15); **i)** copia legalizada del recibo emitido por la Empresa Electro Sur Este del 1 de diciembre del 2018 (fojas 16 y 20); **j)** copia legalizada del recibo emitido por la Municipalidad Provincial de La Convención el 7 de diciembre del 2018 (fojas 17); **y, k)** copias legalizadas de las declaraciones jurada de impuesto predial correspondiente al año 2018 (HR y PU) (fojas18).



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 1) del 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 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

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", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por "la administrada", emitiéndose el Informe Preliminar N° 367-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo del 2019 (fojas 21), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11002938 del registro de Predios de la Oficina





RESOLUCIÓN N° 486-2019/SBN-DGPE-SDDI



Registral de Quillabamba, con CUS N° 17014 (fojas 24); y, ii) respecto al CUS N° 17014 se observa un desfase por lo que en la etapa correspondiente se deberá verificar en campo dicha poligonal.

10. Que, de lo anteriormente expuesto se colige que “el predio” es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad por lo que corresponde a esta Subdirección determinar si “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos exigidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

11. Que, en tal sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 1612-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo del 2019 (en adelante “el Oficio”) (fojas 29), advirtió, en relación a los documentos detallados en el tercer considerando con los cuales “la administrada” pretende acreditar formalmente el cumplimiento de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, que no acreditan la posesión con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, asimismo no se puede determinar su correspondencia indubitable con “el predio”, por lo que se requirió a “la administrada” presente i) documentación que acredite la antigüedad de la posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; y, ii) adjunte el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios o el certificado de zonificación u otro documento emitido por la municipalidad competente que permita acreditar la compatibilidad de uso con la zonificación de “el predio” si la hubiere; otorgándosele para ello, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3) del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio”, fue notificado el 6 de mayo del 2019, en la dirección señalada por “la administrada” en su solicitud, siendo recibido por Nelson Guzmán Barrios, quien se identificó con Pasaporte N° 21425282 y declaró ser trabajador; tal como consta del cargo del mismo (fojas 29); determinándose que se encuentra bien notificada, de conformidad con el artículo 21.4¹ del “TUO de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **vencía el 28 de mayo del 2019**.

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 31) “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual

¹ La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, 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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 599-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2019 y el Informe Técnico Legal N.º 0625 - 2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **LUZBENIA HANCCO BERNAL**, representada por Pilar Miranda Huamán, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N.º 20.1.1.4.



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