



RESOLUCIÓN N° 664-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 355-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **YANETH QUIÑONES PINO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 122,88 m² ubicado en el lote 01, Sector Pavayoc, ciudad de Quillabamba, distrito de Santa Ana, provincia de La Convención, departamento de Cusco, en adelante "el predio";

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 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-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 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 escrito presentado el 21 de febrero de 2019 (S.I. N° 05689-2019), **YANETH QUIÑONES PINO** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (foja 1), para lo cual adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Carlos Fausto Covarrubias Quintanilla de diciembre de 2018 (foja 4); **b)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Carlos Fausto Covarrubias Quintanilla de diciembre de 2018 (foja 5); **c)** copia certificada de la constancia domiciliaria emitida por el Teniente Gobernador de la provincia de La Convención del 13 de noviembre de 2008 (foja 6); **d)** copia simple del recibo N° 012-1809977 emitido por Electro Sur Este S.A.A. del 5 de febrero de 2008 (foja 8); **e)** constancia domiciliaria emitido por la Notaria Cuba Castro del 4 de marzo de 2011 (foja 9); **f)** Contrato Privado de Transferencia de Posesión Acciones y Derechos del 5 de febrero de 2019 (foja 10); y, **g)** copia certificada del Certificado de Domicilio emitido por la Municipalidad del Centro Poblado de Pavayoc del 6 de octubre de 2008 (foja 12).



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 subasta pública, y de manera excepcional, de 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").



5. 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, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de la Directiva señalada.

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.

7. Que, el artículo 48° de "el Reglamento", regula que 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.

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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección 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.


10. Que, de la evaluación de la documentación técnica, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 375-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2019 (foja 21) el cual concluyó 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 Registral de Quillabamba, con CUS N° 17014; y, **ii)** se advierte un desfase del polígono inscrito en dicha partida registral.

11. Que, habiéndose determinado que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, esta Subdirección procedió con la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, advirtiéndose que la documentación presentada por "la administrada" para acreditar la antigüedad de posesión antes del 25 de noviembre de 2010, no consigna información suficiente para establecer la correlación con "el predio", omitiendo señalar el área del mismo. Asimismo, que tampoco ha cumplido con presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos, documento en el que se indique la zonificación de "el predio".







RESOLUCIÓN N° 664-2019/SBN-DGPE-SDDI



12. Que, estando a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2062-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2019 (en adelante “el Oficio”) en el que se requirió a “la administrada” lo siguiente: **i)** presente nuevos medios probatorios de posesión que correspondan a “el predio” y que hayan sido expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, **ii)** adjuntar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente. Requerimiento para el cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas.



13. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 20 de junio de 2019 (foja 25) en la dirección indicada por “la administrada” en su solicitud de venta directa (foja 1), siendo recibido por Antonio Zubaran Hidalgo, con Pasaporte N° 076831731, quien se identificó como trabajador de “la administrada”. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.1 del “T.U.O. de la Ley N.° 27444”¹. Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio” para que subsane las observaciones advertidas, venció el 15 de junio de 2019.



14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 27-28), “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual 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 quede la presente. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

15. 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 Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Informe Técnico Legal N° 826-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio del 2019 y el Informe de Brigada N° 808-2019/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2019.

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **YANETH QUIÑONES PINO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 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