



RESOLUCIÓN N° 688-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 356-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MEYER PAIVA QUICOHUAMAN**, representado por Pilar Hurtado Huamán, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 121,21 m², ubicada en el lote 02, 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 - 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 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° 05692-2019) por Meyer Paiva Quicohuamán representado por Pilar Hurtado Huamán (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", amparándose en la causal **c)** del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** carta poder otorgada en favor de Pilar Miranda Huamán el 17 de febrero de 2019 (fojas 3); **2)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Carlos Fausto Covarrubias Quintanilla en diciembre de 2018 (fojas 4); **3)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Carlos Fausto Covarrubias Quintanilla en diciembre de 2018, (fojas 5); **4)** copias certificadas de documento nacional de identidad



(fojas 6,7,8,9 y 10); **5)** copia certificada de certificado de domicilio expedido por la Municipalidad de Centro Poblado de Pavayoc el 24 de junio de 2008 (fojas 11); **6)** copia certificada del certificado de posesión expedido por la Tenencia Gobernatura del Centro Poblado de Pavayoc el 6 de diciembre de 2018 (foja 12); y, **7)** contrato privado de transferencia de posesión de acciones y derechos otorgado por Jorge Anastacio Paiva Pérez a su favor y Yony Huamán Palomino en febrero de 2019 (foja 13).

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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" establece que la calificación 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. 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 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

7. Que, por su parte 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.

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 Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, en el caso en concreto, esta Subdirección elaboró el Informe de preliminar N° 376-2019/SBN-DGPE-SDDI el 29 de marzo de 2019 (fojas 17), según el cual se determinó respecto a "el predio" que se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 11002938 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Quillabamba, y registrado en el SINABIP con el CUS N° 17014 (fojas 25)





RESOLUCIÓN N° 688-2019/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 1963-2019/SBN-DGPE-SDDI de 10 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio") (fojas 22) esta Subdirección solicitó a "el administrado" lo siguiente: **i)** presente nuevos medios probatorios que acrediten la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, los cuales deben guardar correspondencia con "el predio", toda vez que conforme se le indicó los documentos que presentó no cuentan con datos técnicos que permitan determinar su correspondencia con "el predio" y han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010; y, **ii)** adjunte el certificado de zonificación y vías o el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios u otro documento emitido por la Municipalidad competente, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida; otorgándosele un 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, 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 D.S. N° 004-2019-JUS – "T.U.O. de la Ley N° 27444".

12. Que, es conveniente precisar, que el 11 de junio de 2019 "el Oficio" fue notificado a "el administrado" en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente resolución, encontrándose en dicha diligencia a Antuany Sulbaran Hidalgo, identificado con pasaporte 076831731, quien declaró ser su trabajador, según consta en el cargo (fojas 22). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.4 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444. Por lo que el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para cumplir con lo requerido venció el 4 de julio de 2019.

13. Que, "el administrado" no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas dentro del plazo otorgado correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 070-2019/SBN-SG del 25 de julio de 2019, el Informe de Brigada N° 829-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0838-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019.



SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MEYER PAIVA QUICOHUAMAN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N. 20.1..1.4.



Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES