



RESOLUCIÓN N° 072-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 01 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 101-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **MAT & FAC S.C.R.L.**, representada por su gerente general Gino Paolo Chonyen Acuña, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 801 597,30 m², ubicado en el distrito de Salas Guadalupe, provincia y departamento de Ica; 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 escrito presentado el 30 de enero de 2017 (S.I N° 02920-2017), **MAT & FAC S.C.R.L.**, representada por su gerente general Gino Paolo Chonyen Acuña (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del literal b) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 a 4). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** escrito presentado por "la administrada" ante esta Superintendencia el 10 de enero de 2011, mediante el cual solicita la adjudicación directa de "el predio" (fojas 5 y 6); **2)** copia simple del Oficio N° 3047-2011/SBN-DGPE-SDDPE emitido por la SBN, el 15 de marzo de 2011 (fojas 7); **3)** copia simple de la carta N° 015-2011-JUDRI emitida por la Junta de Usuarios del Distrito de Riego de Ica, el 15 de septiembre de 2011 (fojas 8); **4)** copia simple del Informe Técnico N° 020-2011-GT/JUDRI



emitido por la Junta de Usuarios del Distrito de Riego de Ica, el 15 de septiembre de 2011 (fojas 9); **5)** copia simple del Oficio N° 015-2011/MAFAZCH/GG suscrito por "la administrada", el 12 de octubre de 2011 (fojas 10); **6)** copia simple del Oficio N° 00783-2011-GORE-ICA-DRSP/D emitido por la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad del Gobierno Regional de Ica, el 17 de noviembre de 2011 (fojas 11); **7)** copia simple del Informe Legal N° 0383-2011-GORE-ICA/DRSP/AS-AEET emitido por la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad del Gobierno Regional de Ica, el 14 de noviembre de 2011 (fojas 12 a 15); **8)** copia simple del Informe N° 001-2012-GORE-ICA-DRA.I/OPA-EQ.INV emitido por la Oficina de Planeación Agraria del Gobierno Regional de Ica, el 13 de enero de 2012 (fojas 18 a 19); **9)** copia simple del Informe N° 001-2012-GORE-ICA-DRA.I/OPA-EI emitido por la Dirección Regional Agraria de Ica, el 23 de febrero de 2012 (fojas 21 a 23); y, **10)** copia simple del Informe N° 014-2012-GORE-ICA/HGJL-JPB emitido por el abogado Héctor Jorge León y el técnico José Peña Bernaola, el 26 de marzo de 2012 (fojas 26 a 31).



4. Que, el procedimiento administrativo 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 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", 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, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante "TUO de la LPAG"), 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".

8. 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.



RESOLUCIÓN N° 072-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. 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”, “el TUPA de la SBN”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación de la solicitud presentada por “la administrada”, esta Subdirección elaboró el Informe de Brigada N° 663-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2017 (fojas 71 a 73), que actualiza el Informe de Brigada N° 342-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2017 (fojas 65 a 66), según el cual se concluye respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral N° 11053407 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con Registro Único SINABIP N° 1450 del Libro de Ica y CUS N° 53204 (fojas 67 a 69); y, **ii)** 396 939,47 m², que representa el 49,52% de “el predio” se superpone con la Zona Arqueológica “Cerro Pietro”, declarada patrimonio cultural de la nación mediante Resolución Directoral Nacional N° 967/INC (fojas 74).

11. Que, conforme a lo expuesto en el considerando que antecede, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1473-2017/SBN-DGPE-SDDI, del 14 de junio de 2017 (en adelante “el Oficio”) (fojas 75 a 76), por el cual se requiere a “la administrada” que subsane tres observaciones concretas: **a)** presente nueva documentación técnica en la cual excluya el área de 396 947,19 m², que representa el 49,52% de “el predio”, por constituir zona arqueológica, un bien de dominio público intangible e imprescriptible, de conformidad con el artículo 21° de la Constitución Política, concordado con el artículo 5° de la Ley N° 28296, el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”¹; y, **b)** presente la Resolución mediante la cual se aprueba el proyecto de interés nacional o regional por el sector o entidad competente.

12. Que, es conveniente precisar, que “el Oficio” fue notificado en el domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa (fojas 1 a 4), el 15 de junio de 2017, siendo recibido por Guadalupe Campos Pachas quien se identificó con documento nacional de identidad N° 72278063 y señaló ser trabajadora de “la administrada” (fojas 75 y 76). En ese sentido, se la tiene por bien notificado al haberse

¹ El artículo 21° de la Constitución de 1993, establece que “Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado”; asimismo parte de dicha disposición constitucional, ha sido desarrollada por la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296, publicada en el diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004. El segundo párrafo del artículo 5° de la Ley 28296, establece que los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la referida Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles; en el mismo sentido, el numeral 6.1) de su artículo 6° dispone que todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado, por lo tanto constituye un bien de dominio público intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de transferencia a través del presente procedimiento.

cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del "TUO de la LPAG"². Asimismo, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, venció el 11 de julio de 2017.



13. Que, conforme consta de autos, "la administrada" no presentó documento alguno subsanando la observación advertida hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 77), vencándose en exceso el plazo otorgado por esta Subdirección; por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en "el Oficio", debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución.



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 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 de Brigada N° 089-2018/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 082-2018-SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **MAT & FAC S.C.R.L.**, representada por su gerente general Gino Paulo Chonyen Acuña, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO: COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que evalúe las acciones de su competencia.

Regístrese y comuníquese.

P.O.1 N° 8.0.1.4



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

² 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.

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.