

RESOLUCIÓN N° 672-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 07 de septiembre de 2018



VISTO:

El expediente N.º 795-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **INKA PERÚ CONSULTORES S.A.C.**, representada por su Gerente Administrativo **Hermes Rubén Mazzini Armas**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 20 363 600,00 m² ubicada entre la pampa Los Médanos y el cerro Gallinazo, distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica, el cual parcialmente forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 11113830 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N.º XI – Sede Ica, con CUS N.º 103327, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 22 de septiembre de 2017 (S.I. N.º 32395-2017), **INKA PERÚ CONSULTORES S.A.C.**, representada por su Gerente Administrativo **Hermes Rubén Mazzini Armas** (en adelante “el administrado”) peticiona la venta directa de “el predio”, por la causal prevista en el inciso b) del artículo 77º de “el Reglamento”. Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **i)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 6); **ii)** copia literal de la partida registral N.º 13301780, emitida el 31 de agosto de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 9); **iii)** certificado de vigencia del representante, emitido el 31 de agosto de 2017 por la Oficina Registral de Lima (fojas 18); **iv)** memoria descriptiva, autorizada en mayo de 2017 por el ingeniero civil Pool Navarte León (fojas 21); **v)** copia fedateada del Oficio N.º 1676-2017/MEM-DGE emitido el 25 de agosto de 2017 por la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas (fojas 22); **vi)** certificado de búsqueda catastral emitido el 20 de septiembre de 2017 por la Oficina Registral de Ica (fojas 23); **vii)** copia simple del Oficio N.º 1398-2017-MEM/DGE emitido el 17 de julio de 2017 por la Dirección



General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas (fojas 25); **viii)** proyecto de generación Eléctrica Solas Fotovoltaica Asociada a otras actividades para la Región de Ica, Perú "KALLISAYA" (fojas 32); y, **ix)** plano perimétrico y ubicación, autorizado en mayo de 2017 por el ingeniero civil Pool Nalvarte León (fojas 53).

4. Que, el procedimiento 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 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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. 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.



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

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección para efectos de la presente evaluación consideró el área obtenida de la documentación técnica adjuntada por "el administrado" (20 366 327,05m²), aunque difiera del área señalada en su solicitud de venta directa (20 363 600.00 m²), por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, en relación a la titularidad de "el predio", mediante el Informe Preliminar N.° 43-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2018 (fojas 54) rectificado mediante el Informe Preliminar N.° 383-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2018 (fojas 63), se determinó lo siguiente: **i)** 9 080 767,59 m², que representa el 44.9%, forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N.° 11113830 del Registro de Predios de Ica (fojas 57); **ii)** 7 340 522,50 m², que representa el 36.04%, forma parte del área de mayor extensión sobre la cual se dispuso la primera inscripción de dominio a favor del Estado mediante la Resolución N° 753-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto de 2016 (fojas 56); y, **iii)** 3 945 036,85 m², que representa el 19.37%, se encuentra sin inscripción registral a favor del Estado.



RESOLUCIÓN N° 672-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, de lo expuesto, se ha determinado que sólo el área de 16 421 290,10m², que representa el 80.63% de “el predio” es de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, de dominio privado y de libre disponibilidad, y el área remanente de 3 945 036,85 m² (19.37% de “el predio”) no cuenta con inscripción registral. En tal sentido corresponde que ésta Subdirección continúe la calificación formal de la venta directa sólo del área de propiedad del Estado.

10. Que, en relación a la calificación formal esta Subdirección emitió el Oficio N° 433-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de marzo de 2018 (fojas 61), en el que por error involuntario se consignó que el área de 3 947 209,05 m² no es de titularidad del Estado, siendo lo correcto el área de 3 945 036,85 m², por lo que se emitió el Oficio N.° 948-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2018 (en adelante “el Oficio”) (fojas 65), en el que se requiere a “el administrado” presente los documentos siguientes: i) nueva documentación técnica en la que excluya el área de 3 945 036,85 m², que representa el 19.37% de “el predio”, por no ser de titularidad del Estado; y, ii) presente la Resolución mediante la cual su proyecto sea declarado como de interés nacional o regional por el sector o entidad competente para la ejecución de éste, en la medida que los Oficios nros. 1676-2017/MEM-DGE (fojas 22) y 1237-2017-SERNANP-DGANP (fojas 27), emitidos el 25 de agosto de 2017 y 7 de julio de 2017, no son documentos idóneos para acreditar que el proyecto de generación Eléctrica Solas Fotovoltaica Asociada a otras actividades para la Región de Ica, Perú “KALLISAYA” (fojas 32) haya sido calificado y aprobado, de interés nacional o regional, por el sector o entidad competente. Asimismo, se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas.

11. Que, es conveniente precisar, que “el administrado” no señaló un domicilio al cual se deban hacer llegar la notificación de los actos administrativos emitidos por esta Superintendencia en el presente procedimiento, sin embargo adjuntó la consulta de su Registro Único de Contribuyente – RUC (fojas 5), en la que se indica su domicilio fiscal; domicilio en el que se notificó “el Oficio” el 5 de junio de 2018 (fojas 66), siendo recibido por Eduardo Graña Luza, quien se identificó con DNI N.° 07277533 y declaró ser gerente, razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el art. 21 inc. 4) del D.S. N.° 006-2017-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General”¹ (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”). Asimismo, el plazo para que subsane las observaciones advertidas, venció el 27 de junio de 2018.

12. Que, en el caso en concreto, “el administrado” no presentó documento alguno subsanando la observación advertida en el plazo otorgado en “el Oficio”, conforme consta de la búsqueda respectiva en el Sistema Integrado Documentario-SID (fojas 68), venciéndose 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.

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.

21.4 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.

13. 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 el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.° 1005-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de septiembre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N.° 793-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de septiembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **INKA PERÚ CONSULTORES S.A.C.**, representada por su Gerente Administrativo **Hermes Rubén Mazzini Armas**, 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.° 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