

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0569-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 1 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 425-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **FENIX POWER PERÚ S.A.**, representada por su apoderado James Iván Quiroz Huamán, mediante el cual peticiona el **ARRENDAMIENTO DIRECTO** respecto de un área de 2.00 Has (20 000.05 m²) ubicado a 7.71 km. al noreste del Centro Poblado de Puerto Huamani en el distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica (en adelante “el predio”) y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n° 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante, “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo n.º008-2021-VIVIENDA^[2] (en adelante, “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43° y los literales a) y p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ^[3] (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante el escritos presentados el 13 de abril, 27 de abril y 11 de mayo del presente año [(S.I. n^{ros} 09002-2021, 10312-2021 y 11746-2021 respectivamente), folios 1, 18 y 24], **FENIX POWER PERÚ S.A.**, representada por apoderado James Iván Quiroz Huamán (en adelante “el administrado”), solicitó el arrendamiento directo “el predio” al amparo del literal b) del artículo 176° de “el Reglamento”. Para tal efecto presentó – entre otros – los siguientes documentos: **a)** copia simple de la memoria descriptiva de abril de 2021 (folio 10); **b)** copia simple de plano perimétrico lámina PP-01, de abril del 2011 (folio 11); **c)** copia simple de plano de ubicación y localización lámina PP-1, de abril de 2021 (folio 11); **d)** copia simple de Anexo de Informe de Valuación n° 20201-17492-02-CAAB-Rev que contiene el Anexo 1. Calculo de Renta Anual de Predio de 2 hectáreas (folio 12); **e)** copia simple de la memoria descriptiva de la solicitud de arrendamiento sobre inmueble de propiedad estatal

(folio 14); **f)** Declaración Jurada de no estar impedido para contratar con el Estado de Fénix Power Perú S.A., de 13 de abril de 2021 suscrito por su apoderado James Iván Quiroz Huamán (folio 18); y, **g)** Certificado de Búsqueda Catastral Publicidad n° 2021-1548780 expedido el 06 de mayo de 2021 por la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral n° XI-Sede Ica (folio 25);

4. Que, mediante el escrito presentado el 13 de mayo del presente año [(S.I. 12044-2021), folios 28], “el administrado” solicita la inmatriculación de “el predio”, a fin de continuar con el procedimiento de arrendamiento, toda vez que del Certificado de Búsqueda Catastral atendido bajo publicidad n° 2021-1548780 de 06 de mayo de 2021, el área de Catastro de Sunarp, confirmó que no ha identificado superposición con propiedad inscrita, por lo que refiere que “el predio” es propiedad del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

5. Que, el presente procedimiento se encuentra regulado en el artículo 173° y siguientes de “el Reglamento”, el cual señala expresamente que *“El arrendamiento de predios estatales se efectúa mediante convocatoria pública y de manera directa. El arrendamiento se otorga sobre predios de dominio privado. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento.”*;

6. Que, el procedimiento de arrendamiento se encuentra desarrollado en el artículos 135° y siguientes de “el Reglamento”, asimismo, los requisitos se encuentran señalados en el artículo 100° y 173° y siguientes del mismo cuerpo normativo, aplicándose la Directiva n° 005-2016/SBN denominada “Procedimiento para el arrendamiento de predios del dominio privado Estatal de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución n.° 068-2016/SBN (en adelante “Directiva n.° 005-2016/SBN”), supletoriamente en lo que se considera pertinente y no se oponga a “el Reglamento”;

7. Que, de conformidad con el artículo 174° de “el Reglamento” el arrendamiento por convocatoria pública, se efectúa de oficio, por la entidad propietaria del predio o, cuando es del Estado, por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda. Mientras que, conforme al artículo 176° del referido reglamento, el **arrendamiento directo** se efectúa en los casos siguientes: **a)** a favor de una entidad para el cumplimiento de sus fines institucionales; **b)** Para que el predio sea destinado a la realización de un evento determinado, uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o por cualquier otra actividad por un plazo no mayor a dos (02) años, renovable por dos (02) años adicionales; y, **c)** Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años;

8. Que, el artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter de 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 predios de su propiedad. En concordancia con ello, el numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento” dispone que: *“Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente”*.

9. Que, por su parte, el artículo 137° de “el Reglamento” dispone que la calificación de la solicitud comprende la verificación del derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio, en atención al acto que solicita y el marco legal aplicable;

10. Que, por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” prescribe que la entidad procederá a evaluar la solicitud presentada y, de corresponder, solicitará al administrado para que en el plazo de no mayor de diez (10) días hábiles efectúe la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento;

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal inscrito bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

12. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual, se emitió el Informe Preliminar n.º 01195-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de mayo 2021 (folios 20), en el que se determinó lo siguiente: **i)** de acuerdo al Geocatastro y la Base Gráfica Única que obra en esta Superintendencia “el predio” no recae sobre CUS registrado en el SINABIP; **ii)** de acuerdo al Geoportal de la Sunarp, “el predio” recaería en ámbito sin antecedentes registrales; **iii)** no existe procedimiento administrativo otorgado ni en trámite sobre “el predio”; **iv)** según la imagen satelital de Google Earth de 26 de enero de 2012, se visualiza que “el predio” se encontraría desocupado;

13. Que, conforme a lo expuesto, producto de la evaluación técnica se ha determinado que “el predio” se encuentra sin inscripción registral, por lo tanto, se debe indicar que sobre el mismo no se puede realizar actos de administración, en la medida que no existe inscripción a favor del Estado, por lo que no se cumple con el primer supuesto establecido en el décimo primer considerando de la presente resolución; en tal sentido, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Sin perjuicio de ello, se informa que esta Subdirección evaluará incorporar el área antes citada al patrimonio del Estado a través de un procedimiento que se aperturará de OFICIO acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones de predios estatales, conforme al numeral 18.1 del artículo 18º del “TUO de la Ley”;

14. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” respecto de la solicitud de arrendamiento, así como solicitud de primera inscripción de dominio de “el predio”, y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución;

De conformidad con lo dispuesto en lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN, la “Directiva n.º 005-2016/SBN”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0699-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo del 2021 (folios 31 a 33).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **FENIX POWER PERÚ S.A.**, representada por su apoderado James Iván Quiroz Huamán, mediante la cual solicita el **ARRENDAMIENTO DIRECTO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

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

Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

^[1] Aprobado por Decreto Supremo 019-2019/VIVIENDA del 09 de julio de 2019, publicado en el diario "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

^[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

^[3] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.