



RESOLUCIÓN N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de febrero de 2016

VISTO:

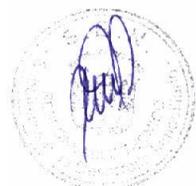
El Expediente N° 390-2015/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la sociedad denominada **FUNDO SAN FERNANDO S.A.**, representada por Maria Cecilia Puell Manrique en su calidad de apoderada, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 834 808,48 m², ubicado en el Sector Santiaguillo, distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N° 11089653 del Registro de Predios de Ica de la Oficina Registral de Ica Zona Registral N° XI - Sede Ica, con Registro CUS N° 91933, 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 12 de junio de 2015 (S.I. N° 13663-2015), la sociedad denominada Fondo San Fernando S.A., representado por Maria Cecilia Puell Manrique en su calidad de apoderada (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" por la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, presenta -entre otros- los documentos siguientes: **1)** vigencia de poder del Registro de Personas Jurídicas correspondiente a "la administrada" del 11 de mayo de 2015 (fojas 7); **2)** partida N° 11084789 expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral



de Lima y Callao – Oficina Lima el 6 de mayo de 2015, correspondiente a “la administrada” (fojas 8); **3)** copia certificada del Certificado de búsqueda catastral expedido por el Registro de Predios de Ica, el 15 de mayo de 2015 (fojas 32); **4)** copia certificada de Certificado de Zonificación y Vías N° 122-2015-SGOPC-MPI del 23 de abril de 2015, correspondiente a “el predio” (fojas 33); **5)** partida N° 11089653 del Registro de Predios de Ica de la Oficina Registral de Ica Zona Registral N° XI - Sede Ica (fojas 40); **6)** memoria descriptiva sin fecha, correspondiente a “el predio” (fojas 44); **7)** plano perimétrico de Abril 2015, referido a “el predio” (fojas 47) ; **8)** copia certificada del Acta de diligencia de constatación judicial efectuada el 29 de agosto de 2008, suscrito por el Juez de Paz de Santiago Alberto Cárdenas Ccencho (fojas 48); y, **9)** copia certificada del Acta de inspección ocular judicial realizada el 23 de octubre de 2011, suscrito por el Juez de Paz Titular del Distrito de Santiago Juana Ivón Lobos Flores (fojas 52).

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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por 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) y de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

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) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. 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”, TUPA y “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.





RESOLUCIÓN N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1047-2015/SBN-DGPE-SDDI, del 21 de julio de 2015 (fojas 56), mediante el cual-entre otros-respecto de "el predio" concluyó que se encuentra totalmente superpuesto con el predio inscrito a favor del Estado, en la partida N° 11023138 del Registro de Predios de Ica de la Oficina Registral de Ica Zona Registral N° XI - Sede Ica, con Registro SINABIP N° 2956 del Libro de Ica y CUS N° 91933. Asimismo, según la base gráfica del Instituto Nacional de Desarrollo – INADE, "el predio se ubica dentro del ámbito de Influencia del Proyecto Especial Tambo Ccaracocha (en adelante el "PETACC").

12. Que, en virtud a ello, mediante Oficio N° 1532-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2015 (fojas 58), esta Subdirección solicitó al "PETACC", -entre otros- nos informe sobre la existencia de restricciones para realizar actos de disposición sobre predios que se encuentren dentro del ámbito de influencia de dicho proyecto; lo cual fue dado a conocer a "la administrada" a través del Oficio N° 1533-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2015 (fojas 59).

13. Que, mediante escrito presentado el 20 de agosto de 2015 (S.I. N° 19378-2015) "el administrado" precisa que su pedido de venta directa se encuentra inmerso en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Asimismo, solicita se tenga presente la Ficha Técnica N° 0536-2014/SBN-DGPE-SDAPE y se prescinda de una nueva inspección técnica, toda vez que según la aludida ficha, se realizó la inspección en "el predio" el 27 de julio de 2014 constatándose cultivo de viñedos y espárragos con riego a goteo.

14. Que, en atención al Oficio N° 1532-2015/SBN-DGPE-SDDI, descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución, el "PETACC" nos informa mediante Oficio N° 453-2015-GORE-ICA-PETACC/GG presentado el 24 de agosto de 2015 (S.I. N° 19671-2015) que no cuenta con la información solicitada, adjuntando para ello el Informe N° 134-2015-GORE-ICA-PETACC/DO emitido por la Dirección de Obras del "PETACC" el 18 de agosto de 2015(fojas 63).

15. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 1743-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2015 (fojas 65), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de "la administrada" requiriéndole presente lo siguiente: **1)** documento donde se acredite que María Cecilia Puell Manrique es la apoderada de "la administrada"; **2)** copia simple del documento nacional de identidad del representante; y, **3)** nuevos documentos con los cuales acredite el ejercicio de posesión en "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010.

16. Que, corresponde precisar que el oficio descrito en el considerando precedente, fue notificado el 07 de septiembre de 2015 (fojas 65), motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas venció el 29 de septiembre de 2015.

17. Que, "la administrada" mediante escrito presentado el 18 de septiembre de 2015 (S.I. N° 21993-2015) pretende subsanar las observaciones advertidas por esta Subdirección,



con la presentación de la documentación siguiente: **i)** copia simple del documento nacional de identidad de Ricardo Bustamante Cilloniz (Gerente General de “la administrada”) (fojas 68 y 69); **ii)** copia simple del documento nacional de identidad de Maria Cecilia Puell Manrique (fojas 70); **iii)** carta poder con firma legalizada suscrita por el Gerente General de “la administrada” donde otorga poder especial -entre otros- a favor de Maria Cecilia Puell Manrique (fojas 71); y, **iv)** copia certificada de Testimonio de Escritura Pública de compra venta otorgada por Luis Manuel Nicolini De La Fuente a su favor el 3 de mayo de 2011, ante Gino Ernesto Emilio Barnuevo Cuellar Notario – Abogado de la Provincia de Ica (fojas 72). En tal sentido, corresponde a esta Subdirección determinar si “la administrada” ha cumplido con subsanar o no las observaciones.

17.1 Respetto de la primera observación

Documento con el cual se acredite la representación de María Cecilia Puell Manrique:

17.1.1 “La administrada” presenta carta poder con firma legalizada suscrita por su Gerente General, Ricardo Bustamante Cilloniz, según la cual, otorga poder especial -entre otros- a favor de Maria Cecilia Puell Manrique (fojas 71).

17.1.2 Al respecto, del asiento B00004 de la Partida N° 11084789 expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao se advierte que el Gerente General de “la administrada” está facultado, entre otros, para nombrar apoderados especiales pudiendo otorgar las facultades que el posea, razón por la cual con la presentación de la aludida carta poder ha subsanado la primera observación, en la medida que cumple con lo dispuesto por el artículo 53° de la Ley N° 27444¹, concordado con el artículo 157° del Código Civil².

17.2 Respetto de la segunda observación:

Habiéndose presentado copia simple del documento nacional de identidad de Maria Cecilia Puell Manrique, se da por cumplida la segunda observación.

17.3 Respetto de la tercera observación:

Acreditar documentalmente el ejercicio de posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

17.3.1 Respetto de la documentación que debe adjuntar un administrado que pretenda la venta directa en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, el literal j) del artículo 6.2 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” taxativamente enumera aquellos documentos con los cuales se acredita la antigüedad de la posesión en el predio, **así como implícitamente establece que dichos documentos deben guardar correspondencia con éste**, así como la fecha de su expedición debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, sin perjuicio que además en la etapa correspondiente -calificación sustantiva- sea corroborada dicha información.

17.3.2 Respetto a la acreditación de la transferencia de posesión el literal j.2 del artículo 6.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN”, establece la presentación de la copia fedaetada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión de “el predio”.

¹ Artículo 53.- Representación de personas jurídicas

Las personas jurídicas pueden intervenir en el procedimiento a través de sus representantes legales, quienes actúan premunidos de los respectivos poderes.

² Artículo 157.- El representante debe desempeñar personalmente el encargo, a no ser que se le haya facultado expresamente la sustitución





RESOLUCIÓN N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI

- 17.3.3 En el caso en concreto, "la administrada" alega que Luis Manuel Nicolini de La Fuente transfirió la posesión de "el predio" a su favor, toda vez que -según dice- sería el poseedor primigenio.
- 17.3.4 En tal sentido, corresponde a esta Subdirección evaluar si "la administrada" ha cumplido con presentar la copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión a su favor, documentos que además deben guardar correspondencia con "el predio", en virtud de lo expuesto en el primer párrafo del presente considerando (requisito implícito en la calificación formal).
- 17.3.5 En ese orden de ideas, "la administrada", a fin de acreditar la transferencia de posesión respecto de "el predio" a su favor adjunta, entre otros, la documentación siguiente: i) copia legalizada del acta de diligencia de constatación judicial realizada el 29 de agosto de 2008, según la cual, entre otros, se constató la presencia de Manuel Nicolini de La Fuente (fojas 48); ii) copia legalizada del acta de inspección judicial realizada el 20 de octubre de 2011, según la cual, entre otros, se constató la presencia de "la administrada" (fojas 52); y, iii) copia legalizada del Testimonio de Escritura Pública de compraventa otorgada por Luis Manuel Nicolini de La Fuente a su favor el 3 de mayo de 2011 (fojas 72).
- 17.3.6 En tal sentido, a fin de determinar la correspondencia de la documentación enumerada en el párrafo precedente, esta Subdirección mediante Informe de Brigada N° 42-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2016 (fojas 88), determinó lo siguiente:
- (...)
- 4.1 Respecto del Acta de diligencia de Constatación Judicial del 19 de agosto del 2008, se concluye que dicho documento se estaría refiriendo a un área un poco mayor que "el predio", la cual involucraría totalmente a "el predio".
- 4.2 Respecto del Acta de Inspección Ocular Judicial del 20 de octubre del 2011, se concluye que dicho documento se estaría refiriendo a un área aproximada de 83,4928 ha, la cual involucraría totalmente a "el predio".
- 4.3 Respecto del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta de mayo del 2011, otorgada por Luis Manuel Nicolini de la Fuente a favor del Fondo San Fernando Sociedad Anónima, se concluye que dicho documento se refiere a área menor que "el predio", sin embargo, al no contar con más información técnica, no es posible determinar la relación de dicha área con "el predio".
- (...)
- 17.3.7 En virtud de lo expuesto, si bien es cierto "la administrada" ha cumplido con presentar la copia legalizada del Testimonio de Escritura Pública de compraventa otorgada por Luis Manuel Nicolini de La Fuente a su favor el 3 de mayo de 2011 (fojas 72), con la cual pretendería demostrar la transferencia de posesión respecto de "el predio" a su favor. No obstante ello, dicho documento indica un área menor (73.7332 ha.), la cual no ha sido posible determinar si se superpone con "el predio" en la medida que no cuenta con datos técnicos, así



como tampoco “la administrada” ha proporcionado el plano perimétrico y memoria descriptiva, los cuales según la cláusula segunda del aludido documento, forman parte integrante.

17.3.8 En tal sentido, las copias legalizadas de las actas de constatación judicial enumeradas en el numeral i) y ii) del punto 17.3.5 del presente considerando, no resultan idóneas para efectos de acreditar formalmente la transferencia de posesión a su favor, razón por la cual no ha subsanado la tercera observación.

18. Que, es conveniente precisar que basta el incumplimiento de una de las observaciones efectuadas para determinar que “la administrada” no subsanó lo requerido por esta Subdirección –como en el caso de autos– en donde se determinó que aquél únicamente subsanó dos de las tres observaciones advertidas, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio N° 1743-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2015; debiendo por tanto, declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida esta resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones efectuadas, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante Oficio N° 1908-2015/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2015 (fojas 76) reiterado mediante Oficio N° 2079-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2015 (fojas 87), esta Subdirección solicitó información al Gobierno Regional de Ica, referida a si “el predio” tiene naturaleza agropecuaria, y si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a su cargo; lo mismo que se dio a conocer a “la administrada” a través del Oficio N° 1909-2015/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2015 (fojas 77). Al respecto, es preciso indicar que se prescinde de la información solicitada, en la medida que de acuerdo con lo expuesto en la presente resolución la solicitud de venta deviene en inadmisibles. No obstante ello, de remitir el Gobierno Regional de Ica la información solicitada y de presentar nuevamente “la administrada” o un tercero una petición de venta directa, dicha información será tomada en cuenta al momento de resolver.

20. Que, por otro lado mediante escrito presentado el 27 de octubre de 2015 (S.I. N° 25200-2015), “la administrada” nos solicita continuemos con el presente procedimiento, en la medida que han transcurrido doce días hábiles sin que el Gobierno Regional de Ica atienda lo solicitado. Asimismo, adjunta copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial (PR) correspondiente a un predio de 73.730000 Has. respecto de los años 2008, 2009, 2010, 2011, donde se consigna como contribuyente a Luis Manuel Nicolini De la Fuente; documentación que al haber sido remitida con posterioridad al plazo otorgado mediante Oficio N° 1743-2015/SBN-DGPE-SDDI, no puede ser valorada por esta Subdirección.

21. Que, no obstante lo expuesto, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida 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 Constitución Política del Perú de 1993, 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° 005-2013-SBN; y el Informe Técnico Legal N° 0075-2016-SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la sociedad denominada **FUNDO SAN FERNANDO S.A.**, representada por Maria Cecilia Puell Manrique en su calidad de apoderada; de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI

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

TERCERO: DERIVAR el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4



Abog. Oswaldo Rojas Alvarado
Subdirector(e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES