



RESOLUCIÓN N° 203-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 108-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CARBONES ANTRACITA DEL PERU S.A.**, representada por su gerente general Paúl Vicente Valverde López, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 1 701 179,00 m², ubicado en el Centro Poblado "El Milagro", distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, 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 (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 3 de febrero de 2017 (S.I. N° 03508-2017), Carbones Antracita del Perú S.A., representada por su gerente general Paúl Vicente Valverde López (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", por la causal prevista en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros los documentos siguientes: **1)** copia legalizada del documento nacional de identidad de Paúl Vicente Valverde López (fojas 3); **2)** certificado de vigencia de poder del representante de "la administrada" (fojas 4); **3)** partida registral N° 11231406 expedida por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 5); **4)** acta de constatación emitida por el Juzgado de Paz de Única Nominación El Milagrito - Huanchaco el 13 de agosto del 2014 (fojas 18); **5)** constancia



de posesión emitida por la Municipalidad del Centro Poblado “El Milagrillo” el 11 de agosto del 2014 (fojas 20); **6)** copia legalizada de las declaraciones juradas (PU y HR) del impuesto predial del 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 (fojas 21); **7)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Trujillo el 9 de noviembre del 2016 (fojas 37); **8)** memoria descriptiva correspondiente a “el predio” de agosto del 2014 (fojas 40); **9)** copia simple de fotografías (fojas 42); **10)** copia simple de la escritura pública de constitución de “la administrada” (fojas 53); **11)** plano perimétrico correspondiente a “el predio” de octubre del 2016 (fojas 106); **12)** plano de ubicación y localización correspondiente a “el predio” de octubre del 2016 (fojas 107); **13)** plano del tramo Trujillo – El milagro de noviembre del 2014 (fojas 108); y, **14)** información en digital (fojas 109).



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 que se encuentren en trámite y que se hayan iniciado con la entrada en vigencia de “el Reglamento”, 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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto 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 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. 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.

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 primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



RESOLUCIÓN N° 203-2017/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la referida etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada", se emitió el Informe de Brigada N° 278-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017 (fojas 110); por el cual, se concluyó lo siguiente:

"(...)

4.1 "El predio" se encuentra en un ámbito **sin inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.**

4.2 Según lo describe el certificado de búsqueda catastral del 09 de noviembre del 2016, presentado por "el administrado", el predio a esa fecha se encontraba dentro del predio inscrito en la Partida N° 11232060 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, Zona Registral N° V – Sede Trujillo, el cual cuenta con los títulos pendientes de anotación de demandas (propiedad) 375714-2017 y 375715-2017, sin embargo ha sido cerrada por haberse subdividido en tres predios, inscritos en las siguientes Partidas:

- Partida N° 11312939 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, inscrita a favor del **Proyecto Especial Chavimóchic**, cuenta con el título pendiente de anotación de demanda (propiedad) 375715-2017.
- Partida N° 11312940 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, inscrito a favor de **terceros (particulares)**, cuenta con el título pendiente de anotación de demanda (propiedad) 375715-2017.
- Partida N° 11312941 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, inscrito a favor de **terceros (particulares)**, cuenta con los títulos pendientes de anotación de demanda (propiedad) 375715-2017 y expropiación (propiedad) 2366548-2016.

Al no contar, en la bases gráficas de esta Superintendencia, con los ámbitos gráficos de los tres predios que fueron independizados de la Partida N° 11232060, no se puede identificar con cuál de estos predios se superpone "el predio" y de superponerse con más de uno, cuál sería el porcentaje de dichas superposiciones.

4.3 Conforme el Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA, "el predio", se encuentra parcialmente superpuesto en aproximadamente un 94,16 %, con el ámbito denominado **área reservada del INC.**

"(...)".

11. Que, en virtud de lo expuesto en el informe de brigada descrito en el considerando que antecede se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y, **ii)** 1 601 830,14 m² que representa el 94,16 % se superpone con área reservada del INC.

12. Que, la información indicada en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución ha sido corroborada con el Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 9 de noviembre del 2016 (fojas 37), presentado por "la administrada", según el cual indica que "el predio" se superpone en el ámbito inscrito en la partida registral N° 11232060. Cabe precisar, que de la revisión de dicha partida registral, se advierte que se encuentra cerrada, conforme a los Asientos B00001 y B00002 (fojas 116); por haberse subdividido en las partidas registrales Nros. 11312939, 11312940 y 11312941, las cuales se encuentran inscritas a favor de terceros (fojas 118 al 124).



13. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo, décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; en tal sentido, de conformidad con la normativa glosada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución deviene en improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

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° 006-2014/SBN, Resolución N° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0241-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo del 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **CARBONES ANTRACITA DEL PERU S.A.**, representada por su gerente general Paúl Vicente Valverde López, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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