



RESOLUCIÓN N° 310-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de mayo de 2017

VISTO:



El Expediente N° 193-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **AGROPECUARIA CHAVIN S.A.C.**, representada por su gerente general, Elisalde Enrique Guarniz Pichen, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 40,87 ha. (408 725,57 m²) denominado "Granja Soledad III", ubicado a la altura del Km. 594.2 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Chicama, provincia de Ascope, departamento de La Libertad, 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° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 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 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 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 10 de marzo de 2017 (S.I. N° 07266-2017) la AGROPECUARIA CHAVIN S.A.C., representada por su gerente general Elisalde Enrique Guarniz Pichen (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, presenta – entre otros – los siguientes documentos: **a)** copia certificada de la escritura de constitución de "la administrada" (fojas 9); **b)** copia certificada del certificado de vigencia de poder emitido el 7 de marzo de 2017 por la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo (fojas 18); **c)** copia certificada de la partida N° 03132336 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo (fojas 19); **d)** copia simple del documento nacional de identidad de Elisalde Enrique Guarniz Pichen (fojas 25); **e)** copia simple del acta de

inspección ocular de terreno emitida el 30 de abril de 2010 por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Chicama (fojas 26); **f**) copia simple del acta de constatación de conducción y posesión de terreno emitida el 30 de abril de 2010 por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Chicama (fojas 27); **g**) copia simple del acta de inspección ocular de terreno emitida el 23 de abril de 2015 por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Chicama (fojas 29); **h**) copia simple del acta de constatación de conducción y posesión de terreno emitida el 23 de abril de 2015 por el Juzgado de Paz de Segunda Nominación de Chicama (fojas 31); **i**) copias simples de las declaraciones juradas de impuesto predial de los años 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 (HR y PR) emitidas por la Municipalidad Distrital de Chicama (fojas 33); **j**) copia simple del plano de ubicación – localización de “el predio” (UL-03), de mayo de 2016 (fojas 57); **k**) memoria descriptiva de “el predio” (fojas 58); **l**) copia simple del certificado de búsqueda catastral de “el predio”, emitido el 6 de octubre de 2016 por la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo (fojas 61); y, **m**) copia simple del plano perimétrico de “el predio” (P-03), de mayo de 2016 (fojas 62).



4. Que, asimismo, “la administrada”, mediante escrito presentado el 26 de abril de 2017 (S.I. 12918–2017) (fojas 69), adjunta los siguientes documentos: **a**) copia simple del documento nacional de identidad de Elisalde Enrique Guarniz Pichen (fojas 72); y, **b**) certificado de búsqueda catastral de “el predio”, emitido el 29 de marzo de 2017 por la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo (fojas 73).



5. 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”).

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.



7. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. 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.

9. 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.

RESOLUCIÓN N° 310-2017/SBN-DGPE-SDDI



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 la administrada, de conformidad con “el Reglamento”, TUPA y la “Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 361-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2017 (fojas 66), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:



(...)

4.1 De la evaluación técnica en la Base gráfica de propiedades del Estado – SBN, y en la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que la poligonal de “el predio” objeto de venta directa por la causal c) **no se encuentra identificado con el Código Único SINABIP (CUS)**, en tanto que a la fecha no se ha identificado propiedad inscrita, tal y como señala el Certificado de Búsqueda Catastral presentado. (...)

4.3 De la consulta realizada en el SIGDA (Sistema de Información Geográfica de Arqueología del Ministerio de Cultura), se advierte que parte de “el predio” estaría afectado con un área aprox. de 1.589,94 m² (representa el 0,39 %) por la Zona Arqueológica “La Soledad 2”.

(...)

12. Que, en mérito a lo señalado en el considerando precedente, se advierte de “el predio” lo siguiente: **i)** no cuenta con inscripción registral, lo que ha sido corroborado con los certificados de búsqueda catastral emitidos por la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N° V–Sede Trujillo, presentados por “la administrada”; y, **ii)** se encontraría superpuesto con un área aprox. de 1.589,94 m² (representa el 0,39 %) con la Zona Arqueológica denominada “La Soledad 2”



13. Que, en atención a lo señalado en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa de “la administrada” deviene en improcedente toda vez que “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución y el artículo 48^o de “el Reglamento”. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse inscribir “el predio” a favor del Estado, y de volver “la administrada” a solicitar la compraventa directa de “el predio” deberá tener en cuenta que el 0,39% de “el predio” que se superpone con la Zona

¹ **Artículo 48.-** Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.
Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)

Arqueológica denominada "La Soledad 2" no podrá ser materia de venta directa, en tanto que constituye un bien de dominio público, intangible e imprescriptible, de conformidad con el artículo 21² de la Constitución Política, concordada con el artículo 5³ de la Ley N° 28296 y el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2 de "el Reglamento".



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, modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N° 006-2014-SBN aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0360-2017/SBN-DGPE-SDDI de 19 de mayo de 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la empresa **AGROPECUARIA CHAVIN S.A.C.**, representada por su Gerente General Elisalde Enrique Guarniz Pichen, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez quede consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de conformidad con el décimo segundo considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8



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

² 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".

³ El segundo párrafo del artículo 5° de la Ley 28296 "Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación", publicada en el diario Oficial "El Peruano" el 22 de julio de 2004, 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.