



RESOLUCIÓN N° 719-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 742-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MINERA CARACOL S.A.C.**, representada por Aníbal Andrade Gallegos, mediante la cual peticiona la **COMPRAVENTA DIRECTA** de un predio del 2 000 000 m², ubicado en el distrito de Ambar y Supe, provincia de Huaura - Barranca, departamento de Lima, 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 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 7 de septiembre de 2016 (S.I. N° 24113-2016), la **MINERA CARACOL S.A.C.**, representada por Aníbal Andrade Gallegos (en adelante "la administrada"), solicita la subasta pública y a la vez la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta memoria descriptiva suscrita por la ingeniera Melchora E. Salas López (fojas 2); y, plano perimétrico y ubicación PU-02 de julio de 2016 (fojas 5).

4. Que, respecto de la compra venta, el artículo 74° del "el Reglamento", prescribe que 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° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

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

10. 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.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente y como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 1550-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2016 (fojas 7), el cual concluyó lo siguiente:

"(...)

3.1 De la revisión de la información contenida en la documentación técnica remitida, se advierte que estas presentan discrepancia con respecto a la ubicación del predio, entre el plano perimétrico – ubicación y la memoria descriptiva, igualmente entre lo indicado por los profesionales que firmaron dicha documentación y lo determinado en la base gráfica institucional. No obstante lo antes indicado, dicha situación no impide graficar y situar la poligonal en función a sus coordenadas, de lo cual primeramente se observa que el predio presenta un área gráfica de 2 000 000,00 m².

3.2 Se procedió a revisar la información gráfica de las diversas bases agrupadas



RESOLUCIÓN N° 719-2016/SBN-DGPE-SDDI

dentro de la Base gráfica institucional, para lo cual se obtuvieron los siguientes resultados:

En la Base Única SBN para los distritos de Supe y de Ambar, se advierte que el predio se sitúa en zona en donde no se observa propiedad estatal registrada en dicha base gráfica.

(...).

12. Que, en atención a lo glosado en el informe de brigada descrito en el considerando precedente, para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado, respecto de “el predio”, no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia.

13. Que, en tal sentido, el artículo 48° prescribe que 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. (...). En ese sentido, toda vez que “el predio” no se encuentra inscrito a favor de Estado representado por la SBN, no se puede realizar ningún acto de disposición, razón por la cual se debe declarar improcedente la solicitud de venta presentada.

14. Que, de acuerdo a lo señalado en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución, la venta directa de “el predio” deviene en improcedente, toda vez que este no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN.

15. Que, respecto de la subasta pública, cabe indicar que el artículo 74° de “el Reglamento”, señala que **la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización. A mayor abundamiento, en su último párrafo prevé que el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta (el resaltado y subrayado es nuestro).**

16. Que, habiendo quedado determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la SBN y atendiendo además que el procedimiento de subasta pública es un procedimiento de parte y no de oficio, de conformidad con la norma glosada en el considerando que antecede, su pedido de subasta pública de “el predio” también deviene en improcedente.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, ésta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones



para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el literal e) del artículo 44° 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° 843-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MINERA CARACOL S.A.C**, representada por Aníbal Andrade Gallegos, presentada por Isaías Matore Medrano Flores, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **SUBASTA PÚBLICA** presentada por **MINERA CARACOL S.A.C**, representada por Aníbal Andrade Gallegos, presentada por Isaías Matore Medrano Flores, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I 5.2.1.4
CRS/mlmo-laz



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES