




RESOLUCIÓN N° 874-2016/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 16 de diciembre de 2016

VISTO:




El Expediente N° 001-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GERFIL S.A.C**, representada por su Gerente General Luis Alberto Carreño Chirito, mediante la cual solicita la constitución del **DERECHO DE SUPERFICIE**, sobre un área de 1 000,00 ha ubicada a la altura del Km. 291 de la carretera Panamericana Norte, al sur de la ciudad de Huarmey, en el distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, que se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado en las partidas N° 11026290, N° 11027369, N° 11027370, N° 11025652 y N° 11025858 de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con registro CUS N° 87899, N° 93862, N° 93864, N° 79741 y N° 80523; en adelante “el predio”.

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 16 de diciembre de 2015 (S.I. N° 29669-2015) **GERFIL S.A.C**, representada por su gerente Luis Alberto Carreño Chirito, en adelante “la administrada”, solicita la constitución del derecho de superficie respecto de “el predio”, con la finalidad – según dice – de ejecutar el Proyecto de Inversión Arenera “Saltamonte 1”, (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la ficha RUC perteneciente a “la administrada” del 18 de diciembre de 2013

(fojas 5); **b)** certificado de vigencia de gerente general, expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, del 18 de noviembre de 2015 (fojas 7); **c)** copia simple del Documento Nacional de Identidad del representante de “la administrada” (fojas 10); **d)** copia literal de la partida N° 13176122 del Libro de Derechos Mineros del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, expedida el 18 de noviembre de 2015 (fojas 11); **e)** copia literal de la partida N° 11026290 de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, expedida el 18 de noviembre de 2015 (fojas 18); **f)** copia simple de la copia literal de la partida N° 11025652 de la Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, expedida el 4 de diciembre de 2014 (fojas 22); **g)** plano de ubicación, lamina PL-01 respecto de “el predio” de diciembre de 2015, suscrito por el ingeniero civil José César Trinidad Morán (fojas 28); **h)** plano de perimétrico, lamina PL-02 respecto de “el predio” de diciembre de 2015, suscrito por el ingeniero civil José César Trinidad Morán (fojas 29); **i)** memoria descriptiva de “el predio” de diciembre de 2015, suscrita por el ingeniero civil José César Trinidad Morán (fojas 30); y, **j)** Perfil de proyecto de inversión minera “Saltamonte 1” (fojas 35).



4. Que, el artículo 84° del “el Reglamento” señala que, la constitución de derecho de superficie podrá efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, esta última puede efectuarse siempre y cuando exista posesión mayor a dos (2) años o se sustente en proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente. Asimismo, el artículo 85° del mismo cuerpo normativo señala que la solicitud de derecho de superficie deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, y será aprobada por Resolución de la máxima autoridad administrativa de la entidad, sustentada en un informe técnico-legal, previa opinión técnica de la SBN.



5. Que, el numeral 2.1.2) del artículo 2° de la Directiva N° 007-2004/SBN, aprobado por Resolución N° 028-2004-SBN del 23 de julio de 2004 (en adelante “la Directiva”), que regula el “Procedimiento para la constitución de derecho de superficie en predio de dominio privado del Estado”, prescribe que la potestad decisoria de admitir a trámite la solicitud de constitución del derecho de superficie respecto a la propiedad predial estatal queda reservada, según sea el caso, a la entidad titular o la SBN, respecto de predios del Estado, que se encuentren bajo su administración.



6. Que, por su parte, el numeral 2.1.6 de “la Directiva” indica que por el derecho de superficie, el Estado, en su condición de propietario del inmueble constituye sobre él, un derecho temporal a favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado (superficiario) facultados a tener y mantener edificaciones en propiedad (propiedad superficiaria) sobre el mismo suelo o por debajo de él.

7. Que, asimismo, el numeral 2.1.3) del artículo 2° de la Directiva en mención, concordado con el literal c) del artículo 14° de “la Ley” señala que la constitución del derecho de superficie sobre inmuebles de propiedad estatal, tiene como principal objetivo, maximizar la rentabilidad del predio a través del aprovechamiento económico del suelo, subsuelo y sobre suelo del mismo, procurándose así, una eficiente gestión del portafolio inmobiliario de los bienes estatales, optimizándose su uso y valor.

8. Que, de las normas glosadas en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, para esta Subdirección se puede otorgar el derecho de superficie, en cualquiera de las modalidades establecidas en la norma glosada en el cuarto considerando de la presente resolución, siempre que se cumpla con los siguientes supuestos: **i)** que el superficiario tenga o mantenga edificaciones en propiedad superficiaria sobre el suelo, subsuelo y sobresuelo; y, **ii)** que se maximice la rentabilidad, así como el uso y valor del predio otorgado en superficie.

- suman un área de 566 577,56 m² o 56,657 7 ha (5,67% del área solicitada).
- g) Parcialmente en ámbito donde no se registra inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que de acuerdo a las imágenes aéreas corresponde a acantilados, con un área aproximada de 120 988,47 m² o 12,098 8 ha (1,21% del área solicitada).
- h) El área restante de aprox. 377 298,83 m² o 37,729 8 ha (3,77% del área solicitada) se encuentra en área marítima de acuerdo a las imágenes aéreas de Google Earth.
- i) Que las áreas descritas en los literales a), b) y c) formaron parte de un predio de mayor extensión que estuvo propuesto en la I y II Subasta 2015, quedando desierto.

4.3 Contrastado el predio con otras bases con las que cuenta la Superintendencia (Plano N° 165-2016/SBN-DGPE-SDDI), se observa que el predio se encuentra parcialmente en superposición con el área en controversia entre la Comunidad Campesina Pararin y la Municipalidad Provincial de Huarney, con aproximadamente 8,86% del área solicitada.

4.4 Se verifica que el predio solicitado, se superpone totalmente con el derecho minero N° 010232013 nombre: SALTAMONTE 01, Titular GERENCIA FINANCIERA Y LEGAL SAC – GERFIL, con estado titulado vigente.

(...)"

12. Que, sobre el particular, se advierte que "el administrado" solicita la superficie de "el predio", el cual – según señala – recaería en su totalidad en la partida registral N° 11026290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz. Sin embargo, de la revisión de la documentación técnica presentada (memoria descriptiva y plano), el informe de brigada descrito en el considerando que antecede, así como del estudio de las partidas registrales N° 11026290, N° 11027369, N° 11027370, N° 11025652 y N° 11025858 de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, se concluye, entre otros, lo siguiente:

12.1. El 9,57 % del área solicitada se superpone con el ámbito de predio de mayor extensión denominado Lote N° 1 A, inscrito a favor del Estado Peruano en el asiento G0001 del Rubro de Titulos de dominio de la partida registral N° 11026290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII - Sede Huaraz (fojas 75), en mérito de lo dispuesto en la Resolución N° 118-2013/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2013.

12.2. El 32,31 % del área solicitada, se superpone con el ámbito de predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado Peruano en el asiento G0001 del Rubro de Titulos de dominio de la partida la partida registral N° 11027369 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz, en mérito de lo dispuesto en la Resolución N° 118-2013/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2013 (fojas 81).

12.3 El 21,56% del área solicitada, se superpone con el ámbito de predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado Peruano en el asiento G0001 del Rubro de Titulos de dominio en la Partida Registral N° 11027370 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz; en mérito de lo dispuesto en la Resolución N° 118-2013/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2013 (fojas 83).

12.3. El 12,09% del área solicitada, se superpone en ámbito de predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en el asiento C00001 del Rubro de Titulos de dominio en la Partida Registral N° 11025652 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz, en mérito de lo dispuesto en la Resolución N° 118-2013/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2013 (fojas 84).

12.4 El 13,82% del área solicitada, se encuentra parcialmente en ámbito de predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en el asiento C00001 del Rubro de Titulos de dominio de la Partida Registral N° 11025858



RESOLUCIÓN N° 874-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, sobre el particular, mediante Oficio N° 168-2016/SBN-DGPE-SDDI de 25 de enero de 2016, notificado el 26 de enero de 2016 (fojas 68), esta Subdirección solicitó a "la administrada" precise el acto de disposición o administración que solicita, a fin de proceder con la calificación de su solicitud, otorgándose el plazo de diez (10) días hábiles más un (01) día hábil por el término de la distancia, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del oficio en mención.

10. Que, dentro del plazo otorgado, mediante escrito presentado el 8 de febrero de 2016 (S.I. N° 02948-2016) (fojas 69), "la administrada" precisó su solicitud, requiriendo la constitución del derecho de superficie respecto de "el predio", toda vez que - según dice - detenta posesión por más de dos años, en virtud de concesión minera otorgada a su favor e inscrita en la Partida N° 131762122 del Registro de Predios de Lima, así como que pretende ejecutar el proyecto de inversión "Saltamonte 1".

11. Que, en tal sentido, como parte de la etapa de calificación se procedió a la evaluación técnica de la documentación presentada, emitiéndose el Informe de Brigada N° 379-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2016 (fojas 71) según el cual, se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

(...)

4.2 Del contraste del área solicitada, con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, se observa que el predio se encuentra:

- a) Parcialmente en ámbito de predio de mayor extensión denominado Lote N° 1 A, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11026290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz, con un área de 957 207,15 m² o 95, 720 7 ha (9,57 % del área solicitada) con CUS N° 87899; se observan procesos judiciales no concluidos de acuerdo al registro SINABIP.
- b) Parcialmente en ámbito de predio de mayor extensión denominado Lote N° 2 A inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11027369 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz, con un área 3 230 986, 15 m² o 323,098 6 ha (32,31 % del área solicitada) con CUS N° 93862.
- c) Parcialmente en ámbito de predio de mayor extensión denominado Lote N° 3ª inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11027370 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz, con un área de 2 156 418,10 m² o 215,641 8 ha (21,56% del área solicitada) con CUS N° 93864.
- d) Parcialmente en ámbito de predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11025652 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz, con un área de 1 208 955,42 m² o 120, 895 5 ha (12,09% del área solicitada) con CUS N° 79471.
- e) Parcialmente en ámbito de predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11025858 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz, con tres áreas sin continuidad física que suman un área de 1 381 568,38 m² o 138,156 8 ha (13,82% del área solicitada) con CUS N° 80523.
- f) Parcialmente en ámbito donde no registra inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, con áreas sin continuidad física que





RESOLUCIÓN N° 874-2016/SBN-DGPE-SDDI

del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII Sede Huaraz, en mérito de lo dispuesto en la Resolución N° 243-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2013. Cabe precisar que en el Asiento D00001 de la partida en mención, se encuentra anotada una medida cautelar en forma de anotación de demanda recaída en el proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad seguido por la Comunidad Campesina de Pararin contra la Municipalidad Provincial de Huarney.



12.5 El 6.68 % del área solicitada, se encuentra dentro de un ámbito donde no se registra información a favor del Estado, razón por la cual, no se puede realizar acto de disposición alguno respecto de dicha área. Cabe precisar que el 1.21% de "el pedio" corresponde a un acantilado.

13. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, ha quedado demostrado que existe discrepancia entre el área indicada por "el administrado" en el escrito descrito en el tercer considerando de la presente resolución y la documentación técnica presentada, en el extremo que señala que "el predio" se encuentra inscrito en la partida registral N° 11026290, cuando de la evaluación de la documentación técnica el área solicitada se superpone no solo con la aludida partida sino con otras más.



14. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección evaluar si corresponde otorgar el derecho de superficie en relación al área de libre disponibilidad que si se encuentra inscrita a favor del Estado (entiéndase representada por esta Superintendencia).

15. Que, en atención a ello, en el octavo considerando de la presente resolución, indicamos los requisitos concurrentes que deben cumplirse a fin de que sea viable el procedimiento de superficie, conforme se detalla a continuación:

16. Respecto de la tenencia o mantenimiento de edificaciones sobre el suelo, subsuelo y sobresuelo en "el predio"

16.1 La justificación y objetivo de la superficie solicitada por "la administrada", según lo señalado en el documento denominado perfil de proyecto de inversión arenera "Saltamonte 1" (fojas 40 y 47), es la apertura de cantera de arena, piedra y hormigón (tajo abierto) para la extracción de dichos minerales no metálicos, los cuales serán destinados al sector de construcción. Al respecto, para esta Subdirección, lo indicado por "la administrada" no implica que esta tenga o mantenga edificaciones sobre el suelo, subsuelo y sobresuelo.

Al respecto, es preciso señalar que, el numeral 2.2 del artículo 2° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, prescribe que las edificaciones son estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de



habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades ¹. Asimismo, la Ley 29090, Ley de regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones, precisa que una edificación es resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades².

Por otro lado, el inciso 14 del numeral 3.1) del artículo 3° del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, publicada el 23 de julio de 2016, señala que una edificación es una obra de carácter permanente cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y obras complementarias adscritas a ella³.



De las normas antes glosadas, se infiere que las edificaciones comprenden obras arquitectónicas o construcciones de obras de carácter permanente, que en el caso en particular, deben realizarse sobre el suelo, subsuelo o sobresuelo, lo cual no se cumple en el presente caso, ya que “la administrada” ha señalado que extraerá minerales no metálicos en “el predio”, lo cual no implica la construcción de edificaciones en este. En tal sentido, para esta Subdirección, no se cumple con el primer presupuesto para el otorgamiento del derecho de superficie.

Maximización de la rentabilidad, así como el uso y valor de “el predio”



16.2 Al respecto, a criterio de esta Subdirección, al realizarse extracción de mineral no metálico en “el predio”, este será depreciado en forma, estructura, utilidad y valor, pues la realización de la actividad en mención, implicará una modificación de su situación física, la cual será irreversible; en tal sentido, toda vez que la extracción no implica construcciones sobre el área materia de análisis, que incrementen el valor del predio luego de concluida la superficie, se infiere el otorgamiento de la superficie respecto de “el predio” no otorgará rentabilidad ni aprovechamiento económico a favor del Estado.



17. Que, de acuerdo a lo señalado en el numeral 13.1) y 13.2) del décimo cuarto considerando de la presente resolución, la solicitud de superficie debe ser declarada improcedente, toda vez que no se ha cumplido con los dos supuestos señalados en el noveno considerando de la presente resolución. En tal sentido, no corresponde evaluar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido o no con probar la posesión por más de dos años o si ha presentado proyecto debidamente aprobado por la entidad competente.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es potestad decisoria de esta Superintendencia otorgar o no el derecho de superficie, es decir, es facultad discrecional de la SDDI - Subdirección encargada de sustentar y emitir actos administrativos de disposición de bienes estatales- acceder o no a la petición de superficie, en la medida que el acto de disposición que apruebe debe guardar correspondencia con la función de la SBN -Ente

¹ Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA

(...)

2.2 Definiciones

Para los efectos de este Reglamento se considera como:

Edificaciones:

Las estructuras arquitectónicas que requieren cumplir con condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades.

² Ley N° 29090

2. Edificación

Resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

³ Reglamento Nacional de Tasaciones

14. Edificación: obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y obras complementarias adscritas a ella.

(...)

21. Obras complementarias: Construcciones de carácter permanente edificadas fuera de los límites del área techada, que complementan el funcionamiento de la edificación.



RESOLUCIÓN N° 874-2016/SBN-DGPE-SDDI

Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales-, esto es procurar una eficiente gestión del portafolio inmobiliario de los bienes estatales, optimizando su uso y valor.

19. Que, en ese sentido, a fin de garantizar la eficiente gestión del portafolio inmobiliario señalada precedentemente, toda vez que el otorgamiento de la superficie presentada por "la administrada" no conferirá rentabilidad a favor de Estado y siendo que la extracción de minerales no metálicos no otorgará mayor valor al predio, pues no se realizarán construcciones en este, se debe denegar la solicitud de superficie presentada.

20. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección remitir la documentación técnica correspondiente a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, a fin que evalúe la primera inscripción de dominio del área que se encuentra sin inscripción registral, señalada en numeral 12.5 del décimo quinto considerando de la presente resolución, de conformidad con el literal f) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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.

Que, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444, Directiva N° 007-2004/SBN y el Informe Técnico legal N° 1044-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** solicitud presentada por la empresa **GERFIL S.A.C**, representada por su Gerente General Luis Alberto Carreño Chirito, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. Poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°. Poner en conocimiento, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 4°. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese

P.O.15.2.4.8



ABOG. Carlos Restegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES