



RESOLUCIÓN N° 037-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de enero de 2016

VISTO:

El Expediente N° 022-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **FORTUNATO PINARES PINTO**, mediante la cual peticona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** del predio de 8'307,572.00 m², ubicado en el anexo Santa Rosa, distrito de Pativilca, provincia de Barranca, departamento de Lima, 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 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 11 de setiembre de 2015 (S.I. N° 21367-2015) Fortunato Pinares Pinto (en adelante "el administrado"), solicita la venta por subasta pública de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** certificado de habilidad del Ing. César Alejandro García Yokota el 17 de abril de 2015 (fojas 3); **3)** CD (fojas 4); **4)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el Ing. César Alejandro García Yokota en abril de 2015 (fojas 5 a 6); **5)** plano perimétrico-ubicación de "el predio" suscrito por el (fojas 7); **6)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el Ing. César Alejandro García Yokota el 17 de abril de 2015 (fojas 8 a 9); **7)** plano perimétrico-ubicación de "el predio" suscrito por el Ing. César Alejandro García Yokota en abril de 2015(fojas 10); y, **8)** copia del certificado de búsqueda catastral de "el predio" expedido por la Zona Registral N° IX-Sede Lima el 11 de diciembre del 2014 (fojas 11 a 12).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento" y desarrollado por la Directiva N° 004-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013 (en adelante la "Directiva N° 004-2013/SBN").

5. Que, el artículo 74° de "el Reglamento" concordado con el numeral 5.3.1) del artículo 5.3) de "la Directiva", 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.**

6. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que la compraventa por subasta pública ha sido regulada como un procedimiento de oficio, a diferencia de lo que ocurre con la compraventa directa.

7. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 0029-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2016 (fojas 13 a 14) según el cual, se concluyó respecto de "el predio" lo siguiente:

"(...)

- *Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor de MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO (MINAGRI) en la Partida Registral N° 8001367 inscrito en la oficina registra de Barranca zona registral N°IX-sede Lima, con una área de 4 201 780,16 m² (que representa el 50.58% del área solicitada).*
 - *Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor de MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO (MINAGRI) en la Partida Registral N° P18020639 del Registro de Predios de Lima, signado con Registro SINABIP N° 21304 del Libro de Lima, con Registro CUS N° 79478, con un área de 108 577,93 m² (que representa el 1.31 % del área solicitada).*
 - *Parcialmente superpuesto con el predio de mayor extensión inscrito a favor de la COMUNIDAD CAMPESINA DE CHOQUE inscrito en la Ficha N°00006792, con un área de 72 318.95 m² (que representa el 0.87 % del área solicitada).*
 - *Parcialmente superpuesto, con una área 3 924 894,96 m² (que representa el 47.24 % del área solicitada) área donde no se evidencia propiedad estatal u otros antecedentes de inscripción.*
- 4.1 Visualizado "el predio" en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por el INGEMMET), éste se encuentra de la siguiente manera:
- *Parcialmente dentro del ámbito del derecho minero denominado ABNAEL II, con código N°650000510, el mismo que se encuentra titulado (concesión) y en situación vigente; siendo el titular DUBER ALCIDES ESPINOZA SILVA.*
 - *Parcialmente dentro del ámbito del derecho minero denominado PATIVILCA III, con código N°010037410, el mismo que se encuentra titulado (concesión) y en situación vigente; siendo el titular COMPAÑÍA MINERA POMATAREA S.R.L.*
 - *Parcialmente dentro del ámbito del derecho minero denominado SOL DE ORO BARRANCA, con código N°010136012, el mismo que se encuentra en proceso de titulación situación vigente; siendo el titular S.M.R.L. SOL DE ORO BARRANCA.*
 - *Parcialmente dentro del ámbito del derecho minero denominado QFORTUNA, con código N°010246012, el mismo que se encuentra en proceso de titulación situación vigente; siendo el titular MIGUEL ALBERTO BYRNE BUSTAMANTE.*
 - *Parcialmente dentro del ámbito del derecho minero denominado BARRANCA IV, con código N°030014305, el mismo que se encuentra en proceso de titulación situación vigente; siendo el titular S.M.R.L KELY SHIRLEI XXIII.*





RESOLUCIÓN N° 037-2016/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, en virtud del informe de brigada descrito en el considerando precedente y de la revisión de los antecedentes registrales de las Partida N° 8001367, P18020639 y la Ficha N° 6792 se concluye respecto de "el predio": i) 4 201 780.16 m² que representa el 50.58% de "el predio" se superpone parcialmente con el área de mayor extensión inscrita a favor del Ministerio de Agricultura y Riego (MINAGRI); ii) 108 577,93 m² que representa el 1.31% de "el predio" se superpone con el área de mayor extensión inscrita a favor del Ministerio de Agricultura y Riego (MINAGRI); iii) 72 318.95 m² que representa el 0.87% de "el predio" se superpone con el área mayor de extensión inscrita a favor de la Comunidad Campesina Choque; y, iv) 3 924 849.96 m² que representa el 47.24% de "el predio" no se evidencia propiedad en favor del Estado u otro antecedente registral de inscripción.

9. Que, dado que el área de 4 382 677.04 m² que representa el 52.76% de "el predio" no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia no puede ser materia de acto de disposición por parte de esta Superintendencia, de conformidad con el numeral 1 del artículo 32° de "el Reglamento", según el cual, esta Superintendencia solo 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.

10. Que, respecto del área remanente de 3 924 849.96 m² ha quedado demostrado técnicamente que no cuenta antecedentes registrales, por lo que no puede ser materia de disposición, salvo que se proceda a la primera inscripción de dominio, previo procedimiento respectivo, de corresponder. No obstante ello, esta Subdirección mediante el Memorandum N° 189-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2016 solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalué las acciones de primera inscripción de dominio del área sin antecedentes registrales, a favor del Estado.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el noveno y décimo considerando de la presente resolución, la solicitud presentada por "el administrado" resulta improcedente.

12. Que, por otro lado, 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 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 y el Informe Técnico Legal N° 033-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **FORTUNATO PINARES PINTO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.






Artículo 2°.- DERIVAR el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo quinto considerando de esta resolución.

Artículo 3°.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.
P.O.I: 5.2.7.3




ABOG. Carlos Beategui Sanchez
Subdirección de Supervisión Inmobiliaria
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE VALORES MOBILIARIOS