



RESOLUCIÓN N° 053-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de enero de 2017

VISTO:

El expediente N° 472-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **COMPAÑÍA MINERA ARES S.A.C.**, debidamente representado por su gerente legal Jaime Francisco Rinaldi Mansilla, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3 739 280,86 m², ubicado en el distrito de Oyolo, provincia de Paucar del Sara Sara, departamento de Ayacucho, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11026412 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca – Zona Registral N° XI – Sede Ica, con CUS N° 56610; 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 3 de junio del 2016 (S.I. N° 14706-2016), la **COMPAÑÍA MINERA ARES S.A.C.**, representada por su gerente legal Jaime Francisco Rinaldi Mansilla (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio”, en el marco de lo establecido en la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su representante (fojas 4); **b)** copia certificada del certificado de posesión emitido por la Municipalidad de Oyolo, el 2 de febrero del 2016 (fojas 14); **c)** imágenes del cerco perimétrico, instalaciones y labores en “el predio” (fojas 19); **d)** copia simple del asiento D00001 de la partida registral N° 11026412 de Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca (fojas 43); **e)** copia simple de la escritura pública del contrato de constitución de servidumbre a título oneroso suscrito entre el Estado y la Minera Suyamarca S.A.C. del 4 de febrero del 2013 (fojas 46); **f)** memoria descriptiva de “el predio” suscrita por el Ingeniero Geólogo Edwin Ascencio Santiago, el



1 de junio del 2016 (fojas 62); **g**) plano perimétrico de “el predio”, suscrito por el Ingeniero Geólogo Edwin Ascencio Santiago, en junio del 2016 (fojas 65); y, **h**) CD con información digital de “el predio” (fojas 66).

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 compra venta 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...”



6. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante “la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

7. 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.



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

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 053-2017/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 868-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2016 (fojas 67), en el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

“(...)

4.1 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente con un área de 3 739 280,86 m² (100%) en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida N° **11026412** del Registro de Predios de Nazca y anotado en el Registro SINABIP N° 1338 correspondiente al departamento de Ayacucho (CUS N° 56610). El aplicativo SINABIP registra tres procesos judiciales no concluidos.

4.2 Revisado la partida registral N° **11026412** en el Asiento D0001 se encuentra la afectación de **SERVIDUMBRE DE OCUPACION**, constituida por su propietario a favor de la empresa minera **SUYAMARCA SAC** sobre el predio de 3 739 280,86 m², para obtener la licencia de construcción de las licitaciones que conformaran la concesión de beneficio de la futura mina **INMACULADA** y funcionamiento de la misma, la servidumbre es constituida a título oneroso por un plazo de diez años, lo cual se superpone totalmente con el área solicitado por “el administrado”.

4.3 Se revisó la Base Gráfica del **GEOCATMIN** (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, del **INGEMMET**) y la Base Gráfica referencial del **INGEMMET** al cual se accede a manera de consulta, se verifica que “el predio” se superpone con:

- Derecho minero metálico vigente con código N° 010000413L, nombre: **ACUMULACION INMACULADA 1** cuyo titular **COMPAÑÍA MINERA ARES S.A.C.**

(...)

4.5 Revisado el Mapa de Zonificación Ecológica Económica (**ZEE**) en el ámbito de la Región Ayacucho aprobado por Ordenanza regional N° 003-2013-**GRA-CR** del 27 de marzo de 2013 que aprueba disponer la utilización de la zonificación ecológica y económica como base del ordenamiento territorial, a través de los lineamientos de política para el ordenamiento territorial en el departamento de Ayacucho, promoviendo su inclusión en los diferentes planes, programas, proyectos a nivel regional y local, asimismo, “el predio” se ubica dentro de la zona de recuperación de tierras de protección por uso pecuario, estas incluyen áreas que requieren de una estrategia especial para la recuperación de los ecosistemas degradados o contaminados; siendo el uso recomendable (Cuando la zona presenta aptitud para la categoría de uso en referencia y cuyo manejo apropiado produce un mínimo impacto.) para **Conservación y protección, reforestación e Investigación** y uso con restricciones (Cuando la zona presenta determinadas aptitudes para la categoría de uso en referencia, pero su implementación masiva presenta limitaciones, sea por los impactos negativos potenciales, restricciones legales o las probabilidades de éxito de la actividad.) para **Ganadería (doméstica y silvestre), minería, Infraestructura vial e Infraestructura urbano industrial.**

(...).”

12. Que, en atención a la evaluación técnica descrita en el considerando precedente, y del análisis de la partida registral, se advierte respecto a “el predio” –entre otros- lo siguiente: **i)** se encuentra superpuesto en su totalidad, sobre un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano (entiéndase representado por esta Superintendencia), en la Partida N° 11026412 del Registro de Predios de Nazca (fojas 102); **ii)** se superpone en su totalidad sobre una Servidumbre de Ocupación, a título oneroso por un plazo de diez años, a favor de la empresa minera **Suyamarca S.A.C.** inscrita en el Asiento D00001 de la partida registral N° 11026412; y, **iii)** se ubica dentro



de “Zona de recuperación de tierras de protección por uso pecuario” según el Mapa de Zonificación Ecológica Económica (ZEE) de la Región Ayacucho aprobado por Ordenanza Regional N° 003-2013-GRA-CR del 27 de marzo de 2013, siendo el uso recomendable para conservación y protección, reforestación e investigación y uso con restricciones para minería y otros.

13. Que, por lo expuesto en el informe técnico, a efectos de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, se realizaron las siguientes acciones:



13.1. Mediante Memorandum N° 1787-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio del 2016 (fojas 69), solicitamos información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia sobre el estado de los tres procesos judiciales que recaen sobre el CUS de “el predio”, razón por la cual la Procuraduría de esta Superintendencia mediante Memorando 719-2016/SBN-PP del 30 de junio del 2016 (fojas 72), nos informa lo siguiente:

- a) En el proceso de Prescripción Adquisitiva, signado con el Expediente N° 159-2009, seguido por Honorato Cayo Curi, contra esta Superintendencia, ante el Juzgado Mixto de Parinacochas, se ha emitido la Resolución N° 48, que declaró el abandono del proceso y su archivo, siendo que la Procuraduría ha solicitado se declare consentida.
- b) En el proceso de Impugnación de Resolución Administrativa, signado con el Expediente N° 1359-2012, seguido por Honorato Alfredo Cayo Curi, contra esta Superintendencia, ante el Noveno Juzgado Contencioso Administrativo de Lima, se ha emitido la Resolución N° 15 del 28 marzo 2016, según la cual se declaró infundada la demanda.
- c) En el proceso de Nulidad de Resolución Administrativa, signado con el Expediente N° 4412-2012, seguidos por el Consejo Distrital de Pacapausa, contra esta Superintendencia, ante el Noveno Juzgado Contencioso Administrativo de Lima, se tiene por interpuesta la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa y representación defectuosa o insuficiente del demandante, contestada la demanda y ofrecidos los medios probatorios.



13.2. Mediante Oficio N° 1328-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2016 (fojas 70) y Oficio N° 1486-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio del 2016 (fojas 89) solicitamos a la Dirección de Catastro y Saneamiento del Ministerio de Cultura, nos informe si “el predio” se superpone con zonas arqueológicas que limiten la libre disponibilidad del mismo, razón por la cual el Ministerio de Cultura mediante Oficio N° 001085-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 12 de agosto del 2016 (S.I. N° 21557-2016) (fojas 90), absuelve nuestra consulta indicándonos que no se ha registrado ningún monumento arqueológico prehispánico en la zona materia de consulta.



13.3. Mediante Oficio N° 1329-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2016 (fojas 71) y Oficio N° 2462-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre del 2016 (fojas 92) solicitamos al Gobierno Regional de Ayacucho, nos informe respecto de “el predio”: i) Si constituye un predio rústico o un predio eriazado habilitado; y, ii) De ser el caso si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a su cargo. Dicha consulta fue erróneamente derivada a la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ayacucho, la cual mediante Oficio N° 1718-2016-GRA-GG-GRDE/DREMA presentado el 19



RESOLUCIÓN N° 053-2017/SBN-DGPE-SDDI



de diciembre del 2016 (S.I. N° 35064-2016) (fojas 95) señala que no pueden absolver dicha consulta y que la misma, debió ser derivada a la Dirección Regional Agraria de Ayacucho. A efectos de poder obtener una respuesta a la consulta formulada, mediante Oficio N° 3121-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2016 (fojas 100) remitimos la consulta a la Dirección Regional Agraria de Ayacucho.

14. Que, en atención a la evaluación descrita se remitió a “el administrado” el Oficio N° 2863-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (fojas 94), otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, contados a partir del día siguiente de recibido el mismo, a efectos de que subsane lo siguiente:

(...)

Por tanto se requiere acredite documentalmente la posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, de conformidad con el literal j) del numeral 6.2) de la Directiva N° 006-2014-SBN, para lo cual, deberá adjuntar cualquiera de los siguientes documentos:

- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Los documentos antes indicados, deben ser remitidos en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; y deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud.

En ese sentido, le informamos que en virtud del numeral 6.3 del Artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, se le otorga un plazo único e improrrogable de **quince (15) días hábiles**, más el término de la distancia de dos (1) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

(...)

15. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado en forma personal el 29 de noviembre de 2016, en el domicilio indicado por “el administrado” en el escrito señalado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por el Estudio De la Flor, Garcia Montufar, Arata & Asociados Abogados, conforme se advierte en el sello de recepción; razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad



con el numeral 21.4¹ del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; motivo por el cual, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar dichas observaciones advertidas **venció el 22 de diciembre de 2016.**



16. Que, conforme consta de autos, “el administrado” no presentó documento alguno hasta la emisión de la presente resolución, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el SID (fojas 110), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

17. Que, habiéndose determinado la inadmisibilidad del presente procedimiento; se prescinde de la información solicitada al Gobierno Regional de Ayacucho. No obstante ello, de remitir el Gobierno Regional de Ayacucho la información solicitada y de presentar nuevamente “el administrado” o un tercero una petición de venta directa, dicha información será tomada en cuenta al momento de resolver.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe de Técnico Legal N° 0055-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **COMPAÑÍA MINERA ARES S.A.C.**, debidamente representado por su gerente legal Jaime Francisco Rinaldi Mansilla, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4


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

¹ Artículo 21° de la Ley N° 27444

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal; pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.