

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0264-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1301-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CHAKANA RESOURCES S.A.C.**, debidamente representado por su gerente General Mario Chirinos Dongo, de un área de 788,900.00 m² (78.89 ha), ubicado en el distrito y provincia de Aija, departamento de Ancash, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 18 de noviembre del 2021 (S.I. 29970-2021) **CHAKANA RESOURCES S.A.C.**, debidamente representado por su gerente General Mario Chirinos Dongo (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" el que denomina "Huanca Rama", señalando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** documento de transcripción del D.S N° 820-76-AG de 24 de mayo de 1976 (fojas 7); **2)** documento del ministerio de agricultura que indica beneficiarios de la ley de la reforma agraria de 13 de julio de 1974 (fojas 9); **3)** certificado emitido por el Juez de Paz de Recuay de 18 de octubre de 1999 (fojas 12); **4)** certificado de posesión emitido por el Agente Municipal del Caserío de San Idelfonso de Llanqui de 18 de junio de 2012, 9 de marzo de 2013 (fojas 14, 16); **5)** certificado de posesión emitido por la Municipalidad Provincial de Aija (fojas 19); **6)** declaración jurada (HR y PR) del año 2008, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 (fojas 22 al 39); **7)** comprobante de pago de 2008, 2013, 2014, 2015 2016, 2017, (fojas 41 al 53); **8)** contrato de transferencia de posesión de 3 de mayo de

2018 y de 10 de julio de 2018 (fojas 55 al 66 y 75 al 83);y, **9)** actas de entrega de cheques (fojas 67, 69, 71).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”)

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

7. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0080-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2022 (foja 86), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito en la partida registral N° 07109589 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz.
- ii. En virtud de la Resolución N° 932-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de setiembre de 2021, se dispuso la asunción de titularidad a favor del Estado representado por esta Superintendencia, acto pendiente de inscribir en el Registro de Predios.
- iii. Se encuentra incorporado al Sistema de Información Nacional de Predios Estatales con Código Único SINABIP – CUS N° 144368.
- iv. De la consulta al catastro Minero GEOCATMIN del INGEMMET, se ha verificado que “el predio” recae en las siguientes concesiones mineras:

Concesiones Mineras								
Item	Código	Titular	Nom. Concesión	Estado	Superposición	%	Tipo	Sustancia
1	010110111	CONDOR EXPLORATION PERU S.A.C.	LA VERTIENTE 101	TITULADO	234995.1915	29.79	REDENUNCIO (ART 12 LEY 26015)	Métalica
2	010059207	M&R AIJA S.A.C.	AIJA XXIX		470853.4948	59.69	Petitorio (D.L 708)	
3	010308617	CHAKANA RESOURCES S.A.C.	PERENNE II		376571.8761	47.73		
4	010524406	M&R AIJA S.A.C.	AIJA XXIII		318034.7081	40.31	REDENUNCIO (ART 12 LEY 26015)	
5	010524506	M&R AIJA S.A.C.	AIJA XXIV		11023.0503	1.40		
6	010524606	M&R AIJA S.A.C.	AIJA XXV		214518.1205	27.19		
7	010246014	M&R AIJA S.A.C.	AIJA XXXI		19998.7370	2.54		
8	010577507	M&R AIJA S.A.C.	AIJA XXX		19999.6631	2.54		
9	010283708	M&R AIJA S.A.C.	AIJA XXVII		19999.9243	2.54		
10	010461106	CHAKANA RESOURCES S.A.C.	ANALUCIA III		15371.3366	1.95		
11	010496606	CHAKANA RESOURCES S.A.C.	ANITA VI		376571.8761	47.73		
12	010040009	M&R AIJA S.A.C.	AIJA XXVIII		29999.4074	3.80		
13	010524706	M & R AIJA S.A.C.	AIJA XXVI		30045.3618	3.81		

- v. Se encuentra incorporado al Portafolio Predial del Estado con código 4- 2022, sin propuesta de venta por subasta pública.
- vi. De la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth del 2004 al 2011, se verifica que “el predio”, es de naturaleza eriaza, pendiente abrupta y con vegetación propia de la zona, no presenta delimitación física, se encuentra en la condición de desocupado dado que al interior no se advierte edificación o el desarrollo de actividad alguna, a excepción de la zona sur donde se aprecia zonas agrícolas dispersa y algunos módulos de vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada, ocupación existente anterior a junio del 2004, así mismo sobre el predio se encuentra atravesado por una trocha carrozable.

10. Que, corresponde indicar respecto a la titularidad de “el predio” que, si bien se encuentra inscrito a favor de Ministerio de Agricultura y Riego, de la revisión de la página web de SUNARP se advierte que se viene evaluando el Título N° 0863916-2022 a fin de que se inscriba la transferencia de titularidad correspondiente.

11. Que, por otro lado, según las imágenes satelitales del Google Earth de “el predio” en el período comprendido del 2004 al 2011, insertos en el Informe Preliminar descrito en el noveno considerando de la presente resolución, se verifica que “el predio”, es de naturaleza eriaza, pendiente abrupta y con vegetación propia de la zona, no presenta delimitación física, en la condición de desocupado dado que al interior no se advierte edificación o el desarrollo de actividad alguna, a excepción de la zona sur donde se aprecia zonas agrícolas dispersa y algunos módulos de vivienda abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada, así mismo sobre el predio se encuentra atravesado por una trocha carrozable.

12. Que, al respecto es pertinente mencionar que de acuerdo a la Octava disposición complementaria final; *“En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales”*. Asimismo, dispone que *“las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios”*.

13. Que, en ese marco legal, ha quedado determinado que la solicitud de venta de “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el décimo primer considerando de la presente Resolución para proceder a una venta directa por la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, en la medida que para la causal el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 y de acuerdo a lo advertido en el aplicativo Google Earth “el predio” durante el periodo del año 2011 no presenta delimitación física, observándose que se encuentra en la condición de desocupado dado que al interior no se advierte edificación o el desarrollo de actividad alguna; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

14. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos presentados por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

15. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN.

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° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 285-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 301-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **CHAKANA RESOURCES S.A.C**, debidamente representado por su gerente General Mario Chirinos Dongo, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner de **CONOCIMIENTO** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que realice las acciones de su competencia

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

CUARTO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO