



**RESOLUCIÓN N° 1130-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de noviembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 955-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA METALURGIA DEL FIERRO Y EL COBRE SAC** representada por el gerente general Leoncio Quiñones Castillo mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio con área de 9 248,12 m<sup>2</sup>, ubicado contiguo a la playa Las Enfermeras y frente a la Carretera Costanera Norte km 11, en la parte norte de la ciudad de Ilo, del distrito de Pacocha, provincia de Ilo y departamento de Moquegua, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 23 de agosto de 2022 (S.I. N° 22445-2022) (fojas 2 al 4), por la **EMPRESA METALURGIA DEL FIERRO Y EL COBRE S.A.C.** representada por el gerente general Leoncio Quiñones Castillo (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, señalando la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento” a la cual se acoge. Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **i)** certificado de vigencia de nombramiento y facultades al gerente general (foja 5 al 7); **ii)** copia de DNI del Gerente General de la sociedad (fojas 8); **iii)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado (fojas 9); **iv)** memoria descriptiva (fojas 10 al 11); y, **v)** plano de localización y perimétrico (fojas 12 al 15).

4. 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.

5. 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” y 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”).

6. 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 complemente 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”.

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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, por regla general los bienes estatales de dominio público no pueden ser objeto de compraventa; sin embargo, si estos perdieran su naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, tal como ocurre en el presente caso, podría ser materia de venta directa, debiendo para ello cumplir con acreditar los requisitos de la causal de venta directa invocada.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la partida registral y los antecedentes de “el predio”, procediéndose a emitir el informe Preliminar N° 01233-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de octubre de 2022 (fojas 16 al 24), concluyendo respecto a este, lo siguiente:

- i. Los planos presentados no cuentan con firma de ingeniero o arquitecto colegiado; sin embargo, cuentan con escala apropiada, describen cuadro de datos técnicos con coordenadas en DATUM PSAD56.
- ii. La documentación técnica contiene coordenadas que generen una poligonal desplazada y rotada respecto a la ubicación indicada; por lo que, de continuar con el trámite, se deberá subsanar dicha observación y presentar documentación técnica que cumpla con las especificaciones técnicas previstas en el artículo 100° de “el Reglamento”;
- iii. Forma parte del ámbito mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 05001709 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Ilo, con CUS N°43132;
- iv. Se descarta relación gráfica con área transferida mediante Resolución N° 328-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 abril del 2021 y área materia de desafectación administrativa de zona de dominio restringido con Resolución N°035-2008/SBN-GO-JAD de fecha 27 de marzo de 2008;

- v. No se cuenta con estudio de determinación de la línea de alta marea y límite de la franja ribereña;
- vi. Se encontraría de manera parcial en un área de 1 630,81 m<sup>2</sup>(que representa el 17,57% de “el predio”), sobre zona de dominio restringido mientras lo que resta es decir el área de 7 653,32 m<sup>2</sup> (que representa el 82,43% de “el predio”), se encuentra fuera de playa protegida, áreas y porcentajes referenciales;
- vii. Recae sobre derecho minero de sustancia metálica vigente y titulado NUEVO ILO 32 código 010080905 cuyo titular referencial es la COMPAÑÍA MINERA LOS TOLMOS S.A;
- viii. Se descarta que se afecte bienes de dominio hidráulico, áreas naturales protegidas, líneas de transmisión de Alta Tensión, monumentos Arqueológicas Prehispánicas- CIRAS y comunidades campesinas, de igual manera que se encuentre sobre ámbito en el que recaigan solicitudes de ingreso en trámite o pendientes de atención, y procesos judiciales no concluidos;
- ix. En relación a la causal de colindancia sin acceso directo, “el administrado” no presentó copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que su propiedad colinda con “el predio”, lo cual es requisito de dicha causal.
- x. “El administrado” es propietario del predio inscrito en la partida registral N° 05001710 O.R. Ilo, el cual colinda con “el predio”. Sin embargo “el predio” cuenta con acceso directo por el norte, sur, este y oeste a través de terrenos de libre acceso desde la Carretera Costanera Norte - RUTA PE-1SD.

**11** Que, de lo anteriormente expuesto si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, no es menos cierto que sobre este no se ha aprobado la Línea de Mas Alta Marea -LAM por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI; por lo que no se ha establecido con certeza las áreas que se suponen con dominio privado del Estado, Zona de Dominio Restringido y Zona de Playa; en tal sentido, se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta respecto de la zona de dominio restringido en la que se encuentra comprendido pues con ello se determinará su libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento de venta directa (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN) es decir “el TUO de la Ley” y “el Reglamento” o . la Ley N° 26856 denominada “Ley que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y estableció la zona de dominio restringido el 08 de septiembre de 1997” (en adelante “Ley de Playas” o “Ley N° 26856”), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 26856”).

**12** Que, por otro lado “la administrada” ha sustentado su requerimiento en la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”, la cual establece que existe cumplimiento: *Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal*”. En ese contexto, de acuerdo a lo determinado en el informe preliminar descrito en décimo considerando de la presente resolución; “el predio” cuenta con acceso directo por el norte, sur, este y oeste a través de terrenos de libre acceso desde la Carretera Costanera Norte - RUTA PE-1SD; por lo tanto, de determinarse con la emisión de la LAM que el predio se encuentra en zona de dominio privado del Estado, el requerimiento de “la administrada” no cumple con los requisitos regulados en la causal invocada, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

**13** Que, por lo antes expuesto, deberá declararse la improcedencia del requerimiento al haberse determinado que: **a)** si bien el predio se encuentra inscrito a favor del Estado no es menos cierto que no se encuentra aprobada la LAM, la cual es indispensable a fin de determinar la normativa aplicable y la competencia de esta Superintendencia; y, **b)** de contar con la LAM aprobado y de determinarse que “el predio” se superpone sobre zona de dominio privado, este cuenta con acceso directo por lo que no cumple con el requisito de la causal invocada por “la administrada”.

**14** Que, en tal sentido no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada” y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N°1018-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1254-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **EMPRESA METALURGIA DEL FIERRO Y EL COBRE SAC** representada por el gerente general Leoncio Quiñones Castillo, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.** - 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](http://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**