

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0175-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1197-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SAN LORENZO AQP SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA – SAN LORENZO AQP SRL** representado por su Gerente General, el señor Edwin Marcelino Becerra Diaz, peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 118 4611,00 m², ubicado en el Sector Samegua, distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto 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, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 03 de noviembre del 2022 (S.I. N° 29433-2022), **SAN LORENZO AQP SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA – SAN LORENZO AQP SRL** representado por su Gerente General, el señor Edwin Marcelino Becerra Diaz (en adelante “el Administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 al 7). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Registro de personas jurídicas libro de sociedades comerciales de responsabilidad limitada – Certificado de Vigencia (fojas 8 al 11); **b)** Copia de DNI (fojas 12); **c)** Documentación técnica en coordenadas UTM - datum WGS84 - Zona 19S, firmado por el Ing. Solange Arias Romero con Reg. CIP N° 98803 (fojas 13 al 15); **d)** Partida Registral n°11043738 (fojas 16); **e)** Partida Registral n°11036742 (fojas 17 y 18); **f)** Partida Registral n°11041874 (fojas 19); **g)** Partida Registral n°11043222 (fojas 20); **h)** Testimonio Kardex 000347 - Contrato de transferencia de concesión minera que otorgan: Gregorio Arias Gamez y San Lorenzo AQP S.R.L (fojas 21 al 23); **i)** Partida Registral n°11207182 del Registro de Derechos Mineros (fojas 24); **j)** El Certificado de Búsqueda Catastral, emitido el 23 de junio del 2022 por la Oficina Registral De Moquegua (fojas 25 al 27);

k) El Acta de Constancia de posesión de fecha 27 de enero de 2014 (fojas 28 y 29); **l)** La Constancia de Posesión de la Concesión "Solange Ar", de fecha 29 de octubre de 2021 (fojas 30 y 31); y, **m)** Partida Registral N° 11207182 que corresponde a la concesión minera "Solange Ar" (fojas 32 al 35).

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" 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").

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" y el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

6. 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.

7. 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.

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, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 00016-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2023 (fojas 36 al 44), el que concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido según detalle siguiente:

N°	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área	(%)
				(O.R. Moquegua)	(m2.)	
1	100665	ESTADO	Predio del Estado	11036742	257754.25	21.76
2	138061	ESTADO	Predio del Estado	11041874	374380.67	31.60
3	147819	ESTADO	Predio Estatal	11043222	275140.78	23.23
4	155040	ESTADO	Predio del Estado	11043738	194366.35	16.41
5	Sin antecedente registral				82968.95	7.00
Área grafica del predio					1184611.00	100.00

- ii) “El predio” se encuentra afectado por el ámbito de cuatro (04) concesiones mineras, según detalle:

N°	DERECHO MINERO	CODIGO	ESTADO	TITULAR	ÁREA m ²	%
1	SOLANGE AR	050005307	TITULADO	SAN LORENZO AQP S.R.L.	1184611.00	100.00
2	FRANCISCA TWO	680001519	TITULADO	JULIO MAMANI HUAYAPA	32655.46	2.76
3	SAN LORENZO II	680000722	TRAMITE	SAN LORENZO AQP S.R.L.	507645.91	42.85
4	ANDREW	680001319	TITULADO	JUAN ERNESTO SALGADO GUTIERREZ	299883.05	25.31

- iii) Según las imágenes del Google Earth de fecha 04/2022 y la plataforma GIS del IGN, Carta Nacional 35-U, “el predio” se encuentra en ámbito de quebradas sin nombre, tributarios de la Quebrada Cementerio, igualmente, se ha consultado el visor de Fajas Marginales y Puntos Críticos de la Autoridad Nacional del Agua - ANA1, no se visualizan fajas marginales delimitadas en el ámbito de “el predio”, por lo que, no es posible estimar la superposición grafica con bien de dominio público hidráulico.
- iv) Respecto a la Jurisdicción de “el predio”, se efectuó la consulta a la Base Gráfica de la Presidencia del Consejo de Ministros-PCM, que obra en esta Superintendencia verificándose que este, se ubica entre el distrito Samegua en 68 939,48 m² – 5.82% y Moquegua en 1 115 671,52 m² – 94.18%.
- v) Se ha verificado que “el predio” se superpone parcialmente con 04 predios que han sido incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado, según detalle:

N°	CUS	Estado	Cod. Portafolio	Área	(%)
				(m ²)	
1	100665	Vigente, sin propuesta de venta por subasta pública	529-2020	257754.25	21.76
2	138061		254-2020	374380.67	31.60
3	147819		1641-2020	275140.78	23.23
4	155040		884-2021	194366.35	16.41

- vi) Según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo 07/2009 a la más actual del 04/2022, se ha verificado que “el predio” es un terreno de naturaleza eriaza, conformado por cumbres y laderas de cerros, también, zona plana o lecho de quebrada, el cual se encuentra totalmente desocupado, no advirtiéndose delimitación con obra civil de carácter permanente que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros. Asimismo, a partir del año 2017, en su interior se observa movimiento de tierras ubicado en la parte alta de la quebrada Cementerio y vegetación propia de zona húmeda de quebrada.
- vii) De la revisión de las Fichas técnicas N° 320-2016/SBN-DGPE-SDAPE y N° 1246-2016/SBN-DGPE-SDAPE, asociadas a los CUS n° 100665 y n° 138061, respectivamente, correspondientes a inspecciones técnicas de fecha 18 de febrero de 2016 y 11 de mayo de 2016, se desprende que, el terreno se encontraba desocupado, sin instalación de cultivos y sin construcciones.

10. Que, en atención al ítem i) del párrafo anterior, se desprende que el área de 82 968,95 m² (7% de “el predio”), recae en ámbito sin inscripción registral, razón por la cual, esta Subdirección no puede realizar

actos de disposición sobre este, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”. No obstante, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, evalúe el inicio de las acciones para su inmatriculación a favor del Estado, de acuerdo a sus competencias establecidas en el “ROF de la SBN”.

11. Que, se concluye que el área restante de “el predio” (93%) se encuentra inscrito a favor del Estado, por lo que corresponde a esta Subdirección, en virtud de la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente Resolución, debe evaluar si “el Administrado” cumple con los requisitos establecidos para la causal de posesión invocada, regulada en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

12. Que, el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, regula los requisitos siguientes: a a) el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, b) viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).

13. Que, en el presente caso, de la revisión de las Fichas técnicas N° 320-2016/SBN-DGPE-SDAPE y N° 1246-2016/SBN-DGPE-SDAPE, asociadas a los CUS N° 100665 y N° 138061, respectivamente, correspondientes a inspecciones técnicas realizadas por profesionales de la Subdirección de Administración Estatal- SDAPE el 18 de febrero y 11 de mayo de 2016, se desprende que, el terreno supervisado de 257 754,25 m² y 16 220 183,18 m², respectivamente, se encontraba desocupado, sin instalación de cultivos y sin construcciones; lo cual se condice de lo observado en el aplicativo del Google Earth del periodo 2009 hasta el más actual 2022, en tal contexto ha quedado determinado que no se encuentra ocupada la totalidad de “el predio”, motivo por el cual, la solicitud de “el Administrado” no cumple con los requisitos regulados por el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, detallados en el décimo segundo considerando de la presente Resolución; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado.

14. Que, por los fundamentos antes expuestos, corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa. En tal contexto, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

16. Que, de volver a requerir la venta directa por cualquiera de las causales de venta directa establecidas en el artículo 222° de “el Reglamento” excepto las causales de posesión, deberá presentar el pronunciamiento del ANA, a efectos de descartar afectación de bien de dominio hidráulico, en relación a lo indicado en el ítem iii) del noveno considerando de 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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00152-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2023; y, los Informes Técnico Legal N° 0191, 192, 193 y 194-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **SAN LORENZO AQP**

¹ Artículo 76. Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1. Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA – SAN LORENZO AQP SRL representado por su Gerente General, el señor Edwin Marcelino Becerra Diaz, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI