

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0143-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1082-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MINERA SOTRAMI S.A** representada por Rolando Ulises Huamancayo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de cuatro (4) áreas de terreno de 2.9961 Has (29,961.00 m²), 29.7567 Has (297,567.00 m²), 750.4823 Has (7,504,823.00 m²) y 183.02 Has (1,830,200.00 m²), denominadas Área 1, Área 2, Área 3 y Área 4, respectivamente, todas ubicadas en el distrito de Sancos, provincia de Lucanas y departamento de Ayacucho, en adelante “los predios”; 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que 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 predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 27 de setiembre del 2023 (S.I. N° 26475-2023), la **MINERA SOTRAMI S.A** representada por Rolando Ulises Huamancayo (en adelante “la Administrada”) solicita la venta de “los predios” indicando que se encuentra en posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Copia de Certificado de Vigencia de Poder del representante de “la Administrada” (fojas 7 al 10); **2)** plano perimétrico y memoria descriptiva, suscrita por el Arq. Cesar Nelson Díaz Ueno con colegiatura N° 5267 (fojas 11 al 27); **3)** Copia de la Resolución Jefatura N° 1085-98-RPM de fecha 27/03/1998 (fojas 28 al 34); **4)** Copia de Certificado de Posesión de fecha 30/11/2014 (fojas 37); **5)** Copia de Certificado de Posesión de fecha 14/12/2014 (fojas 38); **6)** Copia de Constancia de Posesión de fecha 03/10/2012 (fojas 39); **7)** Copia de Declaraciones Juradas de Autoevaluó PR y HR de 2002 al 2015 (fojas 40 al 133); y, **8)** otros documentos.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00150-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero del 2024 (fojas 159 al 162) complementado con el Informe Preliminar N° 00259-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2024, en el que se concluye, respecto de "los predios", entre otros, lo siguiente:

- i) De la consulta realizada a la Base cartográfica de Predios del Estado a través del aplicativo GEOCATASTRO, gráficamente se verifica que los predios denominados "Área 1", "Área 2" y "Área 3", se encuentran comprendidos en ámbito sin registro CUS, mientras que el predio denominado "Área 4" recae parcialmente sobre los CUS N° 93602 y 93600.
- ii) De la consulta a la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP teniendo como parámetro de búsqueda los referidos CUS N° 93602 y 93600, se advierte el Acta de Entrega – Recepción N° 00116-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11/12/2015, en el que se ha tomado conocimiento que corresponden a áreas de terrenos denominados "Terreno 2 – Área A" de 141 261.14 m² y "Terreno 2 – Área B" de 142 762.89 m², respectivamente, solicitados en SERVIDUMBRE por "la Administrada" junto a otras áreas de terreno colindantes a los predios denominados "Área 1", "Área 2" y "Área 3", signados con los CUS N° 93604, 93607 y 93608, trámite contenido en el Expediente N° 1184-2015/SBNSDAPE.
- iii) Revisado el referido Expediente, se verifica que la Dirección Regional Agraria Ayacucho, mediante el Informe N° 059-2016-GRA/GGGRDE-DRAA-DCFR-SDCCN/ZQH-AL, remitido a esta Superintendencia con Oficio N° 5361-2016-GRA/GG-GRDE-DRAA-DCFR-D el 21 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32067-2016), señala que los predios requeridos en SERVIDUMBRE por "la Administrada", se encuentran comprendidos totalmente en el territorio de la Comunidad Campesina de Sancos, reconocida oficialmente mediante Resolución Suprema s/n, de fecha 09/05/1939 e inscrita en la partida registral N° 11000936 del Registro de Personas Jurídicas de Nazca.
- iv) La propiedad de dicha comunidad campesina inicialmente fue inscrita en la Ficha N° 01-020120 que continuaba en la partida registral N° 40003191 del Registro de Predios de Ica, no obstante, fue cerrada en su totalidad por mandato judicial mediante Resolución Judicial N° 31 (Sentencia) de fecha 22/07/2005, debido a la existencia de superposición parcial con la propiedad denominada "Palca" de la Familia Geldres, según consta en el escrito presentado por la Comunidad Campesina de Sancos el 22 de febrero de 2016 (S.I. N° 04056-2016).
- v) Respecto del Cierre Total de la Partida donde obraba inscrito el territorio de la Comunidad Campesina de Sancos, en el quinto enunciado del referido Informe N° 059-2016-GRA/GG-GRDE-

DRAA-DCFR-SDCCN/ZQH-AL, la Dirección Regional Agraria Ayacucho señala que la misma no desacredita ni desmeritua el derecho real de dicha comunidad campesina sobre las tierras que poseionan en razón que siguen teniendo característica principal de tradicional, porque el mismo se trata solo de la pérdida de la seguridad jurídica de su derecho de propiedad real; por tanto, son terrenos inembargables, imprescriptibles e inalienables, regidos bajo sus leyes y normativas especiales.

- vi)** Mediante Resolución N° 0030-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13/01/2017, se resuelve dejar sin efecto el Acta de Entrega – Recepción N° 00116-2015/SBN-DGPE-SDAPE, y declara IMPROCEDENTE la solicitud sobre otorgamiento de Derecho de Servidumbre formulada por “La Administrada”.
- vii)** Del cruce grafico entre las poligonales de “los predios” y plano perimétrico de la Comunidad Campesina de Sancos remitido por la Dirección Regional Agraria Ayacucho, se establece que “los predios” se encuentran totalmente en ámbito del territorio de la Comunidad Campesina de Sancos.
- viii)** Respecto de la situación física y de ocupación, consultada las imágenes satelitales del Google Earth del 21 de mayo de 2023 (fecha más reciente), herramienta de carácter referencial hasta donde la resolución lo permite, se establece lo siguiente: a) Área 1: corresponde a un terreno de naturaleza eriaza de topografía suave, con pendiente de hasta 15%. Se encuentra totalmente desocupado; b) Área 2: corresponde a un terreno de naturaleza eriaza de topografía moderada, con pendiente de hasta 15%. En su extremo norte, este y sur se observa construcciones que aparentemente forman parte del campamento de la Mina Campanario N° 2, asimismo, en su interior se visualiza trochas carrozables que dan acceso a la referida mina Campanario N° 2; c) Área 3: corresponde a un terreno de naturaleza eriaza de topografía moderada a accidentada con pendiente de hasta 45% en la zona sur. Se encuentra ocupada en la zona norte por relavera, planta de trituración de material y edificaciones componente del centro poblado Santa Filomena. El terreno presenta una geomorfología encañonada con formación de quebradas; y, d) Área 4: corresponde a un terreno de naturaleza eriaza de topografía moderada a accidentada con pendiente de hasta 45%. Se advierte quebradas en el extremo este, oeste y sur que cruzan al predio. Se encuentra ocupada en la zona oeste por relaveras y edificaciones que constituye aparentemente campamento minero.

10. Que, en relación a “el Área 4” que se superpone con los CUS provisionales N° 93602 y 93600, se efectuó la consulta en el SINABIP, advirtiéndose que estos fueron creados en virtud del procedimiento de Servidumbre solicitada por “la Administrada”, sin embargo, de la revisión del referido aplicativo las referidas áreas no fueron inscritas a favor del Estado, puesto que, mediante Resolución N° 0030-2017/SBN-DGPE-SDAPE se declaró la improcedencia de la solicitud de servidumbre, al haberse advertido que la solicitud de otorgamiento de derecho de servidumbre se encuentra ubicado dentro de la denominada Comunidad Campesina de Sancos.

11. Que, por lo tanto, se colige que “el Área 4” no cuenta con antecedentes registrales a favor del Estado por lo que recaería totalmente en ámbito de la Comunidad Campesina de Sancos, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente Resolución.

12. Que, por otro lado, en relación a la “Área 1”, “Área 2” y “Área 3”, se ha determinado que estos no se encuentran inscritos a favor del Estado, sin embargo, del cruce grafico entre las poligonales de “los predios” y plano perimétrico de la Comunidad Campesina de Sancos remitido por la Dirección Regional Agraria Ayacucho, se advierte que estos, se encuentran totalmente en ámbito del territorio de la Comunidad Campesina de Sancos.

13. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que “los predios” no recaen en ámbito de dominio del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre este, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa de “la Administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta, debiéndose disponer su archivo una vez quede 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00110-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0147-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **MINERA SOTRAMI S.A** representada por Rolando Ulises Huamancayo, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TECERO.- 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° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI