

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0263-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° **060-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **MINSUR S.A representada por su gerente general Emilio Alfageme Rodríguez Larraín**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 16.169 ha (161 690,24 m²), ubicado en distrito de Paracas, provincia de Pisco y departamento de Ica, 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 51° y 52° 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”) y la Resolución N° 0066-2022/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 18 de enero del 2023 (S.I N° 01221-2023), **MINSUR S.A representada por su gerente general Emilio Alfageme Rodríguez Larraín** (en adelante “la Administrada”), peticona la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, para tal efecto, adjuntan, los siguientes documentos: **a)** copia del documento nacional de identidad del representante de “la Administrada” (fojas 5); **b)** Certificado de vigencia / Solicitud N° 2022-7306265 (fojas 6 al 16); **c)** Documentación técnica firmado por Ing. Carlos Milla Villafana CIP:19944 (fojas 17 al 19); **d)** Certificado de búsqueda Catastral publicidad N° 2022-6678342 con fecha 29.10.2022 (fojas 20 al 28); **e)** Registro público de Minería / Libro de derechos Mineros – Ficha 292421 (fojas 29 al 37); **f)** Declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del estado (fojas 39); y, **g)** Declaración jurada de autenticidad (fojas 40).

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° DIR00002-2022/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 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”.

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 el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

9. 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.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00110-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2023 (fojas 70 al 74), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta al GEOCATASTRO de la SBN (base gráfica de predios del Estado) y visor de SUNARP (base gráfica registral), se verifica que “el predio” recae en tres ámbitos inscritos a favor del Estado y sobre dos áreas discontinuas sin antecedente registral, según el siguiente detalle:

N°	Área (m ²)	%	Titular Registral	Partida N° O.R. Lima	CUS
1	571.48	3.07	El Estado	11539843	37658
2	17,359.40	93.27	El Estado	15504647	189662
3	33.17	0.18	El Estado	15504651	189668
4-5	647.21	3.48	Área sin antecedente registral (*)	-	-
TOTAL	18,611.26	100.00			

- ii) Se superpone en 60 541.35 m² (37.44%) con concesión minera ARANZUKI 6, de titular Aconcagua Group SAC de sustancia metálica, en situación vigente, con tipo de procedimiento en trámite. Así también, de la capa de proyectos mineros para el lado sur de “el predio” se observa el proyecto FUNSUR, donde el titular es MINSUR SA de tipo minería metálica.
- iii) De la revisión del mapa energético minero del portal Osinergmin, se visualiza que, por el norte y por el sur de “el predio”, cruzan tramos de media tensión de la empresa ELECTROSURMEDIO.
- iv) “El predio”, cruza la Red de distribución de Gas Natural de la empresa CONTUGAS.
- v) De la visualización de imágenes históricas a través del Google Earth, en el periodo del año 2007 “el predio” se encontraba desocupado esto varía en la visualización de las imágenes satelitales del año 2011 ya que se observa plantaciones en su interior, como también trazos de posibles vías interiores. Finalmente, en el 2022 se mantienen las plantaciones concluyendo que “el predio” se encuentra en la condición de ocupado.

11. Que, según lo indicado en el ítem i) del considerando precedente, se advierte que el área de 54 052,35 m² (33.43% de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros; motivo por el cual está Superintendencia no es competente para evaluar y/o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo dispuesto en el inciso 1) del numeral 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”.

12. Que, respecto del área de 80 276,59 m² (49,65% de “el predio”) se encuentra sin inscripción registral, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1°¹ del artículo 76° de “el Reglamento”. No obstante, esta Subdirección, mediante Memorandum N° 00762-2024/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2024, solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, evalúe de acuerdo a sus competencias, la procedencia de efectuar la primera inscripción de dominio sobre el área de 80 276,59 m², a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

13. Que, de lo expuesto se ha determinado que el área de titularidad del Estado y de libre disponibilidad es de 27 361,30 m² (en adelante “área disponible”), por lo que esta Subdirección continuará con la evaluación de la causal invocada del petitorio, el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

14. Que, es preciso indicar que de la evaluación formal de los documentos glosados en el tercer considerando de la presente Resolución, mediante los cuales “la Administrada” pretende acreditar su posesión en “el predio”, se tiene lo siguiente:

- i. Copia informativa del Registro público de Minería Partida N° 02027645 de fecha 18.04.94 ficha 292421. Al respecto, se advierte la inscripción del libro de derechos mineros a favor de Funsur sobre otorgamiento de una concesión minera para la instalación de una planta de fundición y refinación de concentrados, entre otros. Dicho documento, no constituye un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión del “área disponible”, puesto que, no se le otorga ningún derecho de posesión sobre el terreno.
- ii. Copia informativa de Registro de Minería – Constancia del registro de derechos mineros N° de constancia 12419 con fecha 17.02.98 Autorizando a MINSUR SA. N° 1 y MINSUR SA N°2 el asiento 02 de la ficha 292401 del libro de derechos mineros del registro. Dicho documento, no constituye un documento idóneo para acreditar formalmente la posesión del “área disponible”, puesto que, no se le otorga ningún derecho sobre el terreno.
- iii. Resolución Jefatural N° 08256-97-RPM con fecha 26.11.1197 en donde se autoriza el uso del terreno eriazado denominado MINSUR PISCO N° 2 en los distritos de Paracas y San Andrés comprendiendo 49.10 ha. Al respecto, desarrolladas las coordenadas consignadas en el documento, “el predio” no se superpone en ámbito descrito.

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

- iv. Resolución Jefatural N° 08255-97-RPM con fecha 26.11.1997 en donde se autoriza el uso del terreno eriazado denominado MINSUR PISCO N° 1 en el distrito de Paracas y San Andrés comprendiendo 28.50 ha. Al respecto, desarrolladas las coordenadas consignadas en el referido documento, se advierte superposición parcial en 155 827 m² (96.37% de “el predio”). Sin embargo, no constituye un documento idóneo para acreditar la posesión del “área disponible”, puesto que, no se le otorga ningún derecho de posesión sobre el terreno.

15. Que, en atención a lo antes expuesto se ha determinado que, si bien “la Administrada” ha presentado la Resolución Jefatural N° 08255-97-RPM con fecha 26 de noviembre de 1997 en donde se autoriza el uso del terreno eriazado denominado MINSUR PISCO N° 1, con el cual habría una superposición sobre “el predio”, este no le otorga ningún derecho de posesión sobre el terreno tal documento, sino el derecho de exploración y de extracción de los recursos.

16. Que, en tal contexto, esta Subdirección mediante el Oficio N° 01086-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2023 (en adelante “el Oficio”), trasladó a “la Administrada” las siguientes observaciones:

- a) Deberá confirmar si continuará con el procedimiento de venta directa con el área disponible de 27 361,30 m²
- b) Deberá presentar documentación que sustente la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

17. Que, “el Oficio” fue notificado el 20 de abril de 2023, en la dirección señalada en la solicitud de venta según consta en la constancia de Notificación (fojas 81 y 82); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “el T.U.O. de la Ley N.º 27444”). En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles subsanar las observaciones advertidas venció el **08 de mayo de 2023**.

18. Que, mediante escrito presentado el 05 de mayo de 2023 (S.I. N° 11094-2023), “la Administrada” dentro del plazo otorgado, presenta la partida registral N° 02027645 del Registro Público de Minería, asimismo, manifiesta entre otros que, la concesión minera de planta de beneficio es un derecho distinto que tiene la empresa y que el uso minero gratuito de terreno eriazado se ubica fuera del terreno de la planta de beneficio y que de los 28.5 hectáreas entregadas en uso por el Estado, solicita en venta directa por causal un total de 16.1590 hectáreas.

19. Que, mediante escrito presentado el 07 de setiembre de 2023 (S.I N° 24284-2023), “la Administrada” fuera del plazo otorgado, adjunta la Resolución N° 2060-2023-SUNARP-TR del 12 de mayo de 2023.

20. Que, es preciso indicar que el artículo 23° de la Ley N° 26821, Ley Orgánica para el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, establece respecto a la concesión lo siguiente: *“La concesión, aprobada por las leyes especiales, otorga al concesionario el derecho para el aprovechamiento sostenible del recurso natural concedido, en las condiciones y con las limitaciones que establezca el título respectivo. La concesión otorga a su titular el derecho de uso y disfrute del recurso natural concedido y, en consecuencia, la propiedad de los frutos y productos a extraerse. Las concesiones pueden ser otorgadas a plazo fijo o indefinido. Son irrevocables en tanto el titular cumpla las obligaciones que esta Ley o la legislación especial exijan para mantener su vigencia (...)”*.

21. Que, a mayor abundamiento, el artículo 9° del Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería aprobado con Decreto Supremo N° 014-92-EM, señala que la concesión minera otorga a su titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos, que se encuentren dentro de un sólido de profundidad indefinida, limitado por planos verticales correspondientes a los lados de un cuadrado, rectángulo o poligonal cerrada, cuyos vértices están referidos a coordenadas Universal Transversal Mercator (UTM).

22. Que, en esa línea, se tiene el Fundamento 64 de la Sentencia recaída en el Expediente N° 03326-2017-PA/TC del Tribunal Constitucional, a través del cual sostuvo que: *“(...) se trata de un acto administrativo de carácter favorable o ampliatorio para la esfera jurídica del destinatario, e implica la entrega, sólo en aprovechamiento temporal, de los bienes de dominio público, estableciéndose una relación jurídica pública subordinada al interés público, y no de carácter sinalagmático. Por ello, es la declaración o autonomía de la voluntad estatal la que establece la concesión para un particular. La concesión minera no es un contrato sino un acto administrativo, que determina una relación jurídica pública a través del cual el Estado otorga, por un tiempo, la explotación de los recursos naturales, condicionada al respeto de los términos de la concesión y conservando la capacidad de intervención si la justifica el interés público (...).*

23. Que, en atención a lo expuesto y teniendo en cuenta el marco normativo antes señalado, corresponde a esta Subdirección evaluar si “la Administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas a través de “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

Respecto a confirmar que la evaluación se realizará sobre “el área disponible”:

De la revisión del escrito presentado por “la Administrada” (S.I. N° 11094-2023), no se advierte la conformidad del área disponible para continuar con el procedimiento de venta directa. Por lo tanto, no ha cumplido con subsanar la primera observación.

Respecto a la presentación de nueva documentación que sustente la causal invocada:

De la revisión de los documentos presentados por “la Administrada”, se advierte que “la Administrada” adjunta la partida registral N° 02027645 del Registro Público de Minería, la cual había sido evaluada por esta Subdirección y dio mérito a la observación señalada en “el Oficio”. En ese sentido, “la Administrada” no ha presentado documentación diferente a la analizada por esta Subdirección, por lo tanto, no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

24. Que, en el caso concreto conforme consta en autos ha quedado demostrado que “la Administrada” no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”; debiendo por tanto declarar inadmisibles sus pretensiones, y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

25. Que, en relación a la documentación adjuntada por “la Administrada” la S.I. N° 24284-2023, no puede ser evaluada, al haberse advertido que esta ha sido presentada fuera de plazo.

26. 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”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia de conformidad con los artículos 53 y 54 del “ROF de la SBN”.

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 “ROF de la SBN”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”, el Informe Técnico Legal N° 0273-

2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2024 y el Informe de Brigada N° 00183-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MINSUR S.A** representada por su gerente general Emilio Alfageme Rodríguez Larraín, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI