

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0351-2017/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de mayo de 2017

Visto el Expediente N° 1028-2016/SBN-SDAPE, en el cual se sustenta el pedido de constitución del derecho de usufructo a favor de la empresa Negocios Import & Export Perú S.A.C., respecto de tres (3) terrenos que hacen un total de 2 880 088,92 m², ubicados en el distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente en primera instancia, de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia;

Que, el Estado es propietario de tres (3) terrenos que hacen un total 2 880 257,61 m², los cuales se detallan a continuación: i) Terreno de 1 216 922,53 m² ubicado al Este del Centro Poblado de Zapán y cerro Vellis, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 13878041 del Registro de Predios de Lima (folio 588), ii) Terreno de 1 530 370,64 m² ubicado en el Cerro Zapán, altura del km 45 de la carretera Lima – Canta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 13820325 del Registro de Predios de Lima (folio 584) y anotado con CUS N° 103384 (folio 585), y iii) Terreno de 132 964,44 m² ubicado al Oeste del Cerro Zapán, altura del km 45 de la carretera Lima – Canta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 13825034 del Registro de Predios de Lima (folio 582) y anotado con CUS N° 103382 (folio 583);

Que, mediante el Documento s/n del 10 de agosto de 2016 (folio 2 al 8), la empresa Negocios Import & Export Perú S.A.C., en adelante la "administrada", solicitó la constitución del derecho de usufructo por la causal de proyecto de inversión orientado a



un aprovechamiento económico y social del bien, por el plazo de treinta (30) años, respecto a los tres terrenos descritos en el párrafo precedente, es decir, de una extensión total de 2 880 257,61 m². Asimismo, señaló que su proyecto fue aprobado mediante la R.D. N° 065-2010-GRL-GRDE-DREM del 29 de marzo de 2010 emitida por la Dirección General de Energía y Minas del Gobierno Regional de Lima, la misma que se encuentra inscrita en la Partida N° 13093232 del Registro de Derechos Mineros de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. Adicionalmente, adjuntó, entre otros documentos, los siguientes: la Partida N° 13093232 del Registro de Derechos Mineros (folios 9 al 16), copia simple de la R.D. N° 013-2016-GRL-GRDE-DREM del 18 de enero de 2016 (folios 18 al 20) con el cual la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Lima aprobó la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto minero no metálico “FERMIN II”;

Que, mediante el Oficio N° 4191-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de setiembre de 2016 (folios 394 al 395) esta Subdirección realizó observaciones a la documentación presentada por la administrada, las cuales fueron atendidas mediante el Documento s/n de fecha 18 de octubre de 2016 (folio 396 al 398), con el cual la administrada adjuntó, entre otros documentos, los siguientes: Plano Perimétrico N° 1 del área de 2 880 088,92 m² (folio 399), Plano Perimétrico N° 1 del área de 1 530 370,64 m² (folio 400), Plano Ubicación N° 1 del área de 1 530 370,64 m² (folio 401), Plano Ubicación N° 1 del área de 1 530 370,64 m² (folio 401), Copia fedateada de la R.D. N° 013-2016-GRL-GRDE-DREM (folios 407 al 408);

Que, de la subsanación realizada por la administrada se advierte que su pedido es respecto de tres (3) terrenos que hacen un total de 2 880 088,92 m², ubicados en el distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, lo cuales recaen sobre los terrenos descritos en el tercer párrafo de la presente Resolución;

Que, por otro lado, mediante el Documentos s/n del 02 de noviembre de 2016 (folios 418 al 421), reiterado mediante el Documento s/n del 14 de diciembre de 2016 (folios 448 al 449) y el Documento s/n del 27 de enero de 2017 (folios 497 al 498), la señora Luzmila Zoila Rojas Romero (en adelante “la señora Rojas”), titular de la concesión minera MAASBRACHT, se opuso a la solicitud de la administrada, señalando y adjuntando, entre otros, lo siguientes: i) Ser propietaria conjuntamente con su familia de la Granja Novella, que desarrolla la actividad agropecuaria de crianza de aves para carne desde hace más de 40 años en parte de la zona solicitada por la administrada, ii) La actividad minera generará, entre otros, ruido y polvo que causarán molestias y problemas de salud en los trabajadores, en las aves esos ruidos causarán estampida y estrés, trayendo consigo la muerte masiva por aplastamiento entre ellos, causando pérdidas económicas a la granja y puestos de trabajo, y iii) Viene gestionando la titulación por adjudicación en venta (Expediente N° 1390/2013, 890-IV-DIREFOR) ante la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, iv) Copia simple del Oficio N° 990-2016-GRL-GRDE-DREM del 22 de noviembre de 2016 (folio 456) en el que la Dirección de Energía y Minas del Gobierno Regional de Lima hizo de conocimiento de la señora Rojas sobre la desaprobación de autorización de viabilidad del Proyecto de Inversión Minera Femín II, v) Copia del Informe N° 006-2016-GRL-GRDE-DREM/MAAH del 16 de noviembre de 2016 (folio 458 al 459), vi) Copia de la Minuta de Cesión Minera del 10 de noviembre de 2016, suscrita por el Gerente General de Negocios Import & Export Perú S.A.C., señor Hugo Alberto Vasquez Huerta, y el señor Teófilo Leoncio Apeña Cano (folios 461 al 464);

Que, en atención al Oficio N° 5621-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2016 (folio 447) de esta Subdirección, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima hizo de conocimiento mediante el Oficio N° 629-2016-GRL/GRDE/DIREFOR/VCS del 30 de diciembre de 2016 (folio 479), que se está realizando el procedimiento de adjudicación de tierras eriazas de una extensión de 37,5406 ha, ubicada en el km 4450 de la Carretera Canta, distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta y departamento de Lima, a solicitud de la señora Rojas de acuerdo al artículo 24° del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA;



RESOLUCIÓN N° 0351-2017/SBN-DGPE-SDAPE

Que, en atención al Oficio N° 5620-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de noviembre de 2016 (folio 445 al 446), reiterado mediante el Oficio N° 234-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de enero de 2017 (folio 481), la Dirección Regional de Energía y Minas emitió los Oficios Nros. 059 y 147-2017-GRL-GRDE-DREM del 17 de enero y 7 de febrero de 2017 respectivamente (folios 485 y 501 respectivamente), con los cuales derivó a esta Subdirección el Informe N° 018-2017-GRL-GRDE-DREM/EGRB del 17 de enero de 2017 (folio 486), con el que el Área de Minería y Fiscalización señaló, entre otros, lo siguiente:

i) El titular del proyecto debe realizar su solicitud de usufructo basada en el área aprobada, y ii) Respecto a si en el momento de emitir la certificación ambiental se tomó en consideración la oposición de la señora Rojas, recomendó hacer la consulta al área competente;

Que, en atención al Oficio N° 1807-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo de 2017 (folios 517 al 518), la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Lima emitió el Oficio N° 538-2017-GRL-GRDE-DREM del 05 de abril de 2017 (folio 519) con el que remitió el Informe N° 072-2017-GRL-GRDE-DREM/SPFL del 05 de abril de 2017 (folio 520), con el que el Área de Asuntos Ambientales señaló, entre otros, que:

i) La Certificación Ambiental del proyecto minero no metálico "FERMIN II", aprobado con R.D. N° 013-2016-GRL-GRDE-DREM, tiene una vigencia de tres años, ii) La Certificación otorgada no corresponde al área de 2 880 088,92 m² sino a 10,2 ha que corresponde al área de influencia directa, iii) En la evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto minero no metálico Femín II, sí se consideró la existencia de instalaciones industriales para crianza y manejo de granja de aves, sin embargo no se especificó a que distancia se encontraban de las instalaciones del proyecto;

Que, en atención al Oficio N° 1855-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2017 (folio 575 al 576) de esta Subdirección, la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Lima emitió el Oficio N° 569-2017-GRL-GRDE-DREM del 05 de abril de 2017 (folio 577) con el que remitió el Informe N° 097-2017-GRL-GRDE-DREM/EGRB del 17 de abril de 2017 (folio 578), con el que el Área de Minería y Fiscalización señaló, entre otros, que: i) La R.D. N° 065-2010-GRL-GRDE-DREM por sí sola no aprueba el proyecto como uno de inversión, ii) La administrada desarrollará actividades mineras en la concesión minera no metálica FERMIN II, la misma que cuenta con Certificación Ambiental aprobada con la R.D. N° 013-2016-GRL-GRDE-DREM, para la explotación de materiales de construcción y su procesamiento en una planta portátil sobre un área de 10,2 ha por un plazo aproximadamente de 20 años, y que a la fecha se encuentra vigente, por lo tanto, el titular del proyecto debería realizar su solicitud de usufructo basada en el área aprobada, iii) La suscripción del Contrato de Cesión Minera celebrada entre la administrada y Teófilo Leoncio Apeña Cano, sustituye en todos los derechos y obligaciones, sin embargo, si se trata de las licencias, permisos y autorizaciones obtenidas, éstas deberán estar contenidas expresamente en alguna de las cláusulas de dicho contrato;

Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 89° y siguientes del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, desarrollado por la Directiva N° 004-2011/SBN, denominada

“Procedimientos para la constitución del derecho de usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad y de la opinión técnica de la SBN para la constitución del derecho de usufructo a cargo de las entidades del Sistema”, aprobada por la Resolución N° 044-2011-SBN y modificada con la Resolución N° 024-2017/SBN. Asimismo, se encuentra enmarcado dentro del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA publicado el 31 de diciembre de 2012;

Que, el numeral 2.2 de la Directiva N° 004-2011/SBN precisa que la constitución directa del usufructo oneroso de predios de dominio privado estatal procede en los casos expresamente establecidos en el artículo 89° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, siendo estos: i) Cuando exista posesión mayor de dos años, o ii) Se sustente en proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social debidamente aprobado por la entidad competente;

Que, el artículo 3° de la Resolución N° 024-2017/SBN del 13 de marzo de 2017 dispone que las modificaciones a la Directiva N° 004-2011/SBN contenidos en ella, son aplicables inclusive a los procedimientos en trámite como en el presente caso;

Que, el literal j) del numeral 3.1 de la Directiva N° 004-2011/SBN, modificado por el artículo 1° de la Resolución N° 024-2017/SBN, señala que en el caso que la constitución del derecho de usufructo sea por proyecto de inversión orientado al aprovechamiento económico y social del bien, el solicitante presenta copia simple del documento (resolución administrativa, autorización, declaración de viabilidad u otro documento análogo), que haya quedado firme, mediante el cual la autoridad competente (Gobierno Nacional, Regional o Local) aprueba dicho proyecto, en el sentido que se encuentra acorde con sus fines; en el documento de aprobación del proyecto o en sus antecedentes sustentatorios deberá constar el área en el que se ejecutará el proyecto, el mismo que debe guardar relación con el área solicitada;

Que, la administrada sustentó su proyecto de inversión orientado al aprovechamiento económico y social del bien con la R.D. N° 065-2010-GRL-GRDE-DREM, sin embargo, el Área de Minería y Fiscalización de la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Lima precisó que dicho documento por sí solo no aprueba el proyecto como uno de inversión, en ese sentido, el pedido de la administrada no configura el supuesto contenido en el artículo 89° Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que es concordante con el literal j) del numeral 3.1 de la Directiva N° 004-2011/SBN, por tanto, no es atendible su pedido;

Que, por otro lado, se debe precisar que el área total solicitada en usufructo es de 2 880 088,92 m² (288,008892 ha), la cual excede el área (100,00 ha) de la concesión minera no metálica FERMIN II otorgada mediante la R.D. N° 065-2010-GRL-GRDE-DREM y el área (10,2 ha) que tiene Declaración de Impacto Ambiental aprobada con la R.D. N° 013-2016-GRL-GRDE-DREM;

Que, asimismo, el área total solicitada por la administrada está recayendo sobre las concesiones que se detallan a continuación (información extraída de la página web del INGEMMET, Sistema de Información Geológica y Catastral Minero – GEOCATMIN) y han sido graficadas en el Plano Diagnóstico N° 3584-2016/SBN-DGPE-SDAPE (folio 417):

CÓDIGO N°	NOMBRE	TITULAR	ESTADO
650003212	MAASBRACHT	Luzmila Zoila Rojas Romero	Titulado
50005909	FERMIN II	Negociio Import & Export Perú S.A.C.	Titulado
650010709	EL MILAGRO LT2009	Luciano Torpoco Cerron	Titulado
650002812	CANTERA SANTA ROSA 2	Winy Milena Aybar Villareal	Trámite
650003613	CANTERA SANTA ROSA 1	Winy Milena Aybar Villareal	Trámite

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0351-2017/SBN-DGPE-SDAPE

Que, también tenemos que la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima está realizando el procedimiento de adjudicación de tierras eriazas de una extensión de 37,5406 ha a solicitud de la señora Rojas, extensión que superpone parcialmente sobre el área total solicitada por la administrada, conforme se desprende del Plano Diagnóstico N° 3848-2016/SBN-DGPE-SDAPE (folio 443);

Que, sobre ese particular, debe tenerse presente que el segundo párrafo del artículo 33° del D.S. N° 007-2008-VIVIENDA señala que: "En el caso de disposición de bienes inmuebles de propiedad del Estado, la aprobación será efectuada por Resolución del Titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad, previa opinión técnica de la SBN sobre la procedencia del acto, excepto para los bienes de propiedad regional y municipal, de aquellos que sean materia de procesos de formalización y titulación o estén comprendidos en procesos de privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales";

Que, adicionalmente, revisada la Partida N° 13093232 del Registro de Derechos Mineros (folio 589) se advierte que con fecha 09 de diciembre de 2016 se inscribió el Contrato de Cesión Minera (Escritura Pública del 30 de noviembre de 2016) suscrito por la empresa Negocios Import & Export Perú S.A.C. (cedente) y el señor Teofilo Leoncio Apeña Cano (cesionario), el cual tiene una vigencia de diez años contados a partir del 10 de noviembre de 2016 hasta el 09 de noviembre de 2026, y por el cual el cesionario se sustituye en todos los derechos y obligaciones del cedente, situación que la administrada no hizo de conocimiento de esta Subdirección;

Que, en el artículo 166° del Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería, aprobado con el Decreto Supremo N° 014-92-EM, se señala sobre el contrato de cesión minera que: "(...) El cesionario se sustituye por este contrato en todos los derechos y obligaciones que tiene el cedente";

Que, de los documentos obrantes en el presente expediente administrativo, tenemos que la administrada en ningún momento hizo de conocimiento de esta Subdirección sobre el contrato de cesión minera antes citado, ni se ha encontrado documento alguno que evidencie que el señor Teofilo Leoncio Apeña Cano tiene conocimiento del presente procedimiento administrativo pese a tener la condición de cesionario;

Que, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de usufructo formulada por la empresa Negocios Import & Export Perú S.A.C.;

Que, el numeral 4 del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que son requisitos de validez de los actos administrativos entre otros la motivación, es decir, el acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico; concordante con el numeral 6.1 del artículo 6° del cuerpo normativo antes citado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272, que señala que la motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición



de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado;

Que, el literal p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA del 21 de diciembre de 2010, facultan a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a emitir resoluciones en materias de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 004-2011/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, el Código Civil y la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe N° 517-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 19 de mayo de 2017 (folios 590 al 593);

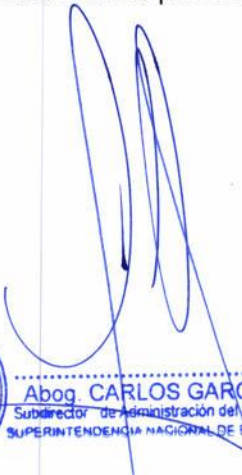
SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de usufructo presentada por la empresa Negocios Import & Export Perú S.A.C., respecto de tres (3) terrenos que hacen un total de 2 880 088,92 m², ubicados en el distrito de Santa Rosa de Quives, provincia de Canta, departamento de Lima, conforme a las razones expuestas en la presente Resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-




Abog. CARLOS GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES