

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0922-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 484-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MINERA VICUS S.A.C.**, representada por su apoderado el señor Raúl Enrique Castro Almandoz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 904 252,00 m² (90.4252 ha), ubicada en el distrito de Supe, provincia de Barranca y departamento de Lima (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 Texto Integrado 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 10 de junio del 2024 (S.I. 15853-2024), la **MINERA VICUS S.A.C.**, representada por su apoderado el señor Raúl Enrique Castro Almandoz (en adelante “la administrada”), solicita que se inicie el procedimiento de compraventa directa de “el predio” amparándose en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 01 al 07). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia de la Partida N° 02030942 del Registro Público de Minería emitido por la Zona Registral N° IX – Sede Lima del 06 de mayo del 2015 (fojas 08 al 11); **b)** Declaración Anual Consolidada de la Minera Vicus S.A.C emitido por el Ministerio de Energía y Minas de los años 2004 al 2010 (fojas 12 al 46); **c)** Declaración Estadística Mensual de la Minera Vicus S.A.C emitido por el Ministerio de Energía y Minas de los años 2006 al 2009 (fojas 47 al 183); **d)** memoria descriptiva de mayo de 2024 (fojas 239 al 240); y, **e)** Planos Perimétrico (PP-1) y de Ubicación (PU-1) de mayo de 2024 (fojas 241 al 242).

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 como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00855-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2024 (fojas 243 al 246), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) De la revisión del plano perimétrico – ubicación P-01 con cuadro de datos técnicos en datum WGS 84, UTM 18S presentado por “la administrada”, se advierte que del desarrollo de las coordenadas consignadas se obtiene una discrepancia de 3 m², el cual se encuentra dentro de las tolerancias catastrales, razón por la cual, se tomará en cuenta dichas coordenadas para fines de la presente evaluación.
- ii) De la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado y el Geocatastro SBN, se verifica que “el predio” no se encuentra incorporado al Sistema Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, de la revisión de la Base Gráfica Registral de Sunarp (visor), se corrobora que “el predio” no presenta antecedentes registrales.
- iii) De la revisión de la plataforma del INGEMMET – GEOCATMIN, se advierte que “el predio” se superpone totalmente con la Concesión minera N° 010370097, Concesión Capacho de Oro I, en estado titulado, que tiene como titular a “la administrada”. Asimismo, se superpone en 13 513,32 m² con concesión minera N° 01016920, de nombre Coricaral 6, en trámite, que tiene como titular a la Minera Altagracia E.I.R.L.
- iv) De la revisión del Visor – IGN con la Carta Nacional a escala 1:25 000 se visualiza que “el predio” se encuentra atravesado por quebradas intermitentes, no obstante, del contraste con el visor de Autoridad Nacional del Agua –ANA no se visualizan fajas marginales delimitadas en su ámbito.
- v) De la revisión del geo portal del Sistema Geográfico de Arqueología SIGDA del Ministerio de Cultura, se observa que “el predio” se encuentra superpuesto parcialmente en la Zona

Arqueológica Monumental Minas Chico, Sitio Arqueológico Minas Norte Sector A y Sitio Arqueológico Minas Norte Sector B, no pudiendo determinarse el área de superposición.

- vi) De la visualización de la imagen satelital del Google Earth de fecha 22.03.2023 se verifica que “el predio” es un terreno eriazo, visualizándose en su interior trochas carrozables que se conectarían entre sí a espacios de excavación, también se visualiza aparentes quebradas secas y escorrentías en su interior; y se encuentra en condición de desocupado.

10. Que, respecto de lo señalado en el ítem ii) del considerando precedente se advierte que “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado de la citada área, de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”

11. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la administrada”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal invocada.

12. Que, no obstante lo indicado, de lograrse la inscripción de “el predio” y de solicitarse nuevamente dicha área sustentada en causal distinta a la requerida; deberá consultarse a las entidades competentes sobre la presunta superposición con quebradas intermitentes, zona arqueológica y trochas carrozables, luego de lo cual se realizará la evaluación integral de aquel nuevo pedido.

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, Resolución N° 0059-2024/SBN-GG, el Informe de Brigada N° 0484-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0948-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **MINERA VICUS S.A.C.**, representada por su apoderado el señor Raúl Enrique Castro Almandoz, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de 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, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

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.