



## **RESOLUCIÓN N° 655-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 07 de octubre de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 670-2014/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **ASTRAMAY S.A** representado por su Gerente General **EDUARDO CHINCHAY GAMONAL** mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 267 624.95 m<sup>2</sup>, ubicado al este del Centro Poblado de Yaurilla, entre los distritos de Arcona y Los Aquijes, provincia y departamento de Ica inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11080519 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Zona Registral N° XI – Sede Ica con CUS N° 81529, en adelante “el predio”; y,



**CONSIDERANDO:**

1. 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), 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 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.



3. Que, el 26 de marzo de 2014 la empresa **ASTRAMAY S.A** representado por su Gerente General **EDUARDO CHINCHAY GAMONAL** (en adelante “la empresa”) presenta un escrito (S.I. N° 06136-2014), solicitando la venta directa de “el predio”. Para tal efecto, adjunta entre otros los documentos siguientes: **a)** Documento Nacional de Identidad de Eduardo Chinchay Gamonal (fojas 4); **b)** copia legalizada de la Resolución

Jefatural N° 00109-2001-INACC/J del 30 de abril 2001 suscrito por el Jefe Institucional del Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero (fojas 6); **c)** copia legalizada de la partida registral N° 11556204 Inscripción de Propiedad Inmueble- Libro de Derechos Mineros –Zona registral IX-Sede Lima del 5 de febrero de 2014 (fojas 10); **d)** copia legalizada de la Resolución Directoral N° 371-2006-MEM/AMM del 4 de setiembre de 2006, suscrito por el Director General de Asuntos Ambientales Mineros (fojas 17); **e)** copia legalizada del acta de diligencia de constatación judicial de predio del 13 de noviembre 2006 suscrito por el Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica (fojas 26); **f)** copia legalizada del documento suscrito por el Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica del 23 de diciembre de 2006 (fojas 28); **g)** copia legalizada del documento suscrito por el Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica del 17 de setiembre de 2007 (fojas 29); **h)** copia legalizada del documento suscrito por el Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica del 21 de agosto de 2009 (fojas 30); **i)** copia legalizada del documento suscrito por el Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes del 14 de febrero de 2011 (fojas 31); **j)** copia legalizada del acta de constatación emitida el 18 de setiembre de 2010 suscrito por el Teniente Gobernador Zona Sur-Sector N° 1 Ica -Parcona (fojas 32); **k)** cédula de notificación N° 5220-2013 - Caso N° 2106014502-2012-510-0 del 8 de febrero de 2013 emitido por la 2° Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Ica (fojas 38); **l)** escrito presentado a la Segunda Sala Constitucional de la Corte Suprema de la República sobre Acción Constitucional de Amparo (fojas 40); **m)** copia legalizada del Oficio N° 023-2013-SG-MPI del 8 de enero 2013 suscrito por el Secretario General de la Municipalidad Provincial de Ica (fojas 56); **n)** copia legalizada de la Resolución de Alcaldía N° 05-2013-MPI del 8 de enero de 2013 suscrito por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Ica (fojas 57); **ñ)** Informe Legal N° 050-2013-GAJ-MPI-ECHH del 17 de abril de 2013 suscrito por la Gerencia de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Provincial de Ica (fojas 62); **o)** oficio N°097-2014-GORE-ICA/DREM del 7 de enero de 2011 suscrito por el Director Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ica (fojas 69); **p)** informe legal N° 009-2014-GORE-ICA/DREM/JEMA del 23 de enero de 2014 suscrito por el Director Regional de Energía y Minas de Ica (fojas 70); **q)** certificado de búsqueda catastral del 18 de diciembre de 2012 emitido por SUNARP(fojas 76); **y, r)** partida registral N° 11080519 del Registro de Predios de Ica-Oficina Registral de Ica – Zona Registral XI-Sede Ica (fojas 78).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77<sup>1</sup> del citado “Reglamento”. Cabe señalar que el

<sup>1</sup> Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
- b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
- c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
- e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
- f) Otros supuestos regulados por leyes especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva. (\*)





## **RESOLUCIÓN N° 655-2016/SBN-DGPE-SDDI**

presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobada por la Resolución N° 020-2011-SBN, publicada el 10 de abril de 2011, derogada por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN) de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada "Directiva N° 006-2014/SBN".



5. Que, de las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio del Estado representado por esta Superintendencia, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos de venta directa previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

6. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal, sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

7. Que, el artículo numeral 1) del 3° artículo de la Ley N° 27444, "Ley del Procedimiento Administrativo General", establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta directa, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una persona natural o jurídica facultada para realizar dicho acto, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la venta directa (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



9. Que, como parte de la etapa de calificación de la documentación técnica se emitió el Informe Brigada N° 983-2014/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2014 (fojas 80), determinando lo siguiente:

"(...)

#### **IV.- CONCLUSIONES**

4.1 El administrado no establece la causal por la cual solicita la venta directa.

4.2 Se advierte que "el predio" se encuentra totalmente (gráficamente):

- En el ámbito del predio eriazado inscrito en la Partida N° 11080519 de la Oficina Registral Ica, cuyo titular es el ESTADO PERUANO.

4.3 La calificación de un área como de expansión urbana no limita su libre disponibilidad, sino el uso que de ella haga su propietario.

4.4 El predio es de dominio privado del Estado representado por la SBN, de libre disponibilidad, lo mismo que debe ser evaluado y corroborado por el responsable legal correspondiente, teniendo en cuenta que OSCAR BOHORQUEZ PEZO, Presidente del Centro Poblado Yaurilla, formula oposición contra cualquier regularización, visación, autorización, o cualquier acto o procedimiento administrativo que tienda al otorgamiento de cualquier derecho sobre el área en la que recae la concesión minera LOS PICAPIEDRAS.

4.5 Se recomienda realizar una inspección ocular para advertir que en "el predio" se ejercita efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil.

(...)"



10. Que, producto de la evaluación formal de la solicitud y documentación anexada se advierte de observaciones las cuales fueron comunicadas a la "empresa" con Oficio N° 723-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2014:

"(...)

Sobre el particular, su representada solicita la adjudicación en venta directa del predio de 267 624,95m<sup>2</sup>, ubicado al Este del Centro Poblado Yaurilla entre los distritos de Parcona y Los Aquijes, provincia y departamento de Ica; sin embargo, de la revisión de la misma se pudo advertir que no señala la causal de venta en la cual se encontraría inmerso y no adjunta la documentación que sustente su petitorio, tal como lo establece el artículo 75° del citado Reglamento concordado con el literal c) del numeral 3) de la Directiva N° 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad", aprobado por Resolución N° 020-2011/SBN de fecha 08 de abril de 2011.



Sin perjuicio de ello, su representada remitió a esta Superintendencia la siguiente documentación: **A)** Copia legalizada de la Resolución Jefatural N° 00109-2001-INACC/J emitido por el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero del 30 de abril de 2001; **B)** Copia de la Partida N° 11556204 del Libro de Derechos Mineros-Zona Registral Lima; **C)** Copia legalizada de la Resolución Directoral N° 371-2006-MEM/AAM emitido por la Dirección General de Asuntos Ambientales Mineros del Ministerio de Energía y Minas del 04 de setiembre de 2006; **D)** Copia legalizada del Informe N° 115-2006/MEM-AAM/CPA/AVC/AQM que da sustento a la emisión de la Resolución Directoral N° 371-2006-MEM/AAM; y, **E)** Copia legalizada del Acta de Diligencia de Constatación Judicial efectuada por el Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de Los Aquijes-Ica del 13 de noviembre de 2006.

En atención a los documentos señalados, podemos mencionar lo siguiente:

**A) Copia legalizada de la Resolución Jefatural N° 00109-2001-INACC/J emitido por el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero del 30 de abril de 2001 y la Copia de la Partida N° 11556204 del Libro de Derechos Mineros-Zona Registral Lima:**

Al respecto, podemos señalar que evaluada la Resolución Jefatural N° 00109-2001-INACC/J emitido por el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero del 30 de abril de 2001 y la Copia de la Partida N° 11556204 del Libro de Derechos Mineros-Zona Registral Lima, se ha podido determinar tan solo permiten acreditar la obtención del título de concesión minera por parte del Estado.



Ahora bien respecto a este punto podemos señalar que la concesión minera se define como aquel acto administrativo a través del cual el Estado confiere a su titular el derecho real de explorar y explotar recursos minerales dentro de un área determinada, siendo el titular de dicha concesión propietario de los recursos minerales que extrae dentro del área concesionada.

Cabe resaltar que el acto administrativo que otorga la concesión minera, no es discrecional, toda vez que proviene de un mandato de la ley; es decir, una vez cumplido con los requisitos exigidos no habría forma de que la autoridad se niegue a otorgarla.

Asimismo, la concesión minera es un inmueble distinto y separado del terreno superficial donde se ubica conforme lo dispone el segundo párrafo del artículo 9° del Decreto Supremo N° 014-92-EM "Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería y el artículo 885° del Código Civil.

Respecto a la naturaleza jurídica de la concesión minera, el segundo párrafo del artículo 9° del TUO de la Ley General de Minería precisa que las concesiones mineras son bienes inmuebles distintos al predio donde se ubica. Esto es así, en razón que la concesión minera es una "res administrativa" distinto al predio que es una "res civil". En forma concordante, el artículo 885° del Código Civil también comprende a las minas, canteras y concesiones mineras obtenidas por particulares dentro de la clasificación de bienes inmuebles.

El aspecto referido a la total independencia de la concesión respecto del predio es reconocido por reiterada jurisprudencia emitida por el Consejo de Minería del Ministerio de Energía y Minas, al declarar infundados recursos de revisión interpuestos por los titulares de los predios donde se encuentran ubicadas las concesiones mineras otorgadas, habiéndose expresado lo siguiente: "Una concesión minera es un inmueble distinto y separado del terreno superficial donde se ubica, consecuentemente, el otorgamiento de un título de concesión minera no concede la propiedad del terreno superficial donde se ubica dicha concesión. De necesitarse el uso del terreno superficial para desarrollar cualquiera de las actividades mineras de exploración y/o explotación se requiere acuerdo previo con el propietario del terreno superficial o la culminación de un procedimiento de servidumbre".



## RESOLUCIÓN N° 655-2016/SBN-DGPE-SDDI

Finalmente, queda claro que la concesión minera es distinta del predio en el cual se encuentra ubicada, no obstante la naturaleza inmobiliaria de ambas, generando con ello que se entienda que nos encontramos ante un derecho real que proviene de un bien incorporal de la cual el concesionario es titular. En tal sentido, dichos medios probatorios constituyen uno de naturaleza **inconducente**.

**B) Copia legalizada de la Resolución Directoral N° 371-2006-MEM/AAM emitido por la Dirección General de Asuntos Ambientales Mineros del Ministerio de Energía y Minas del 04 de setiembre de 2006 y la Copia legalizada del Informe N° 115-2006/MEM-AAM/CPA/AVC/AQM que da sustento a la emisión de la Resolución Directoral N° 371-2006-MEM/AAM:**

Respecto a los citados documentos, ellos tan solo prueban la Ratificación de la Clasificación Ambiental y la aprobación de la Declaración de Impacto Ambiental para el proyecto de explotación de la concesión minera no metálica "Los Picapiedras", más no así actos físicos de posesión respecto del predio submateria. A mayor abundamiento, en la misma Resolución (artículo 4°); precisa que la aprobación aludida no constituye el otorgamiento de autorizaciones, permisos y otros requisitos legales con los que deberá contar el titular del proyecto minero para operar, de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente.

Por otro lado, se debe tener en cuenta que, antes de iniciar actividades de exploración minera, el titular debe contar con el correspondiente estudio ambiental aprobado, con excepción de las actividades de cateo y prospección que son libres en todo el territorio nacional, aun cuando no podrán efectuarse por terceros en áreas donde existan concesiones mineras, áreas de no admisión de denuncios y terrenos cercados o cultivados, salvo previo permiso escrito de su titular o propietario. Es prohibido el cateo y la prospección en zonas urbanas o de expansión urbana, en zonas reservadas para la defensa nacional, en zonas arqueológicas y sobre bienes de uso público, salvo autorización previa de la entidad competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería aprobado mediante el Decreto Supremo N° 014-92-EM (artículo 5° del Decreto Supremo N° 020-2008-EM).

Asimismo, las autorizaciones otorgadas por el Ministerio de Energía y Minas para el desarrollo de las actividades mineras, y los instrumentos de impacto ambiental (certificación ambiental), no pueden ser valorados como medios probatorios idóneos de posesión, toda vez que *per se*, no implican el derecho de acceder inmediatamente al terreno superficial, pues dicho derecho está condicionado a la aprobación de su titular; de conformidad con dispuesto por el literal c) del numeral 1 del artículo 75° del Reglamento de Procedimientos Mineros, aprobado por el Decreto Supremo 018-92-EM, modificado por el Decreto Supremo N° 020-2012-EM, a efectos de que un concesionario minero pueda ser autorizado para desarrollar actividades mineras, debe contar con la autorización sobre el terreno o predio otorgado por su propietario o titular.

En virtud de lo expuesto, está demostrado que ambos documentos no se encuentran dentro del catálogo de medios probatorios idóneos de posesión detallados en el literal k) del numeral 3) de la Directiva N° 003-2011/SBN; tampoco demuestran guardar correspondencia indubitable con el terreno superficial del predio submateria, pues su finalidad –como se precisó líneas arriba– es determinar las condiciones existentes y las capacidades del medio; así como, prever los efectos y consecuencias de la realización de la actividad minera, indicando medidas y controles a aplicar para lograr un desarrollo armónico entre la actividad y el ambiente. Por tanto, dichos medios probatorios son **inconducentes**.

Ahora bien, de optar su representada por la causal de venta establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, deberá remitir a esta Superintendencia el respectivo Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios a efectos de verificar que el uso que le viene dando al predio resulta compatible con la zonificación asignada por el entidad competente.

(...)"

**11.** Que, con el escrito presentado el 30 de mayo de 2014 (S.I. N° 11349-2014) "la empresa" manifiesta que su petición de venta se enmarca en el literal d) del artículo 77° del "Reglamento". Para lo cual remite la siguiente documentación: **1)** Acta de Diligencia de Constatación judicial de predio del 13 de noviembre de 2006 suscrito por el Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica (fojas 87); **2)** Documento emitido el 23 de diciembre de 2006 por el Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica (fojas 89); **3)** certificado emitido el 17 de setiembre de 2007 por el Juez

Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica (fojas 90); **4)** certificado emitido el 21 de agosto de 2009 por el Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica (fojas 91); **5)** certificado emitido el 14 de febrero de 2011 por el Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica (fojas 92); y, **6)** resolución N° 36 del 19 de marzo de 2014 emitido por el Quinto Juzgado Civil de Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Ica (fojas 94).

**12.** Que, mediante escrito presentado el 4 de setiembre de 2014 (S.I. N°19191-2014) “la empresa” manifiesta que se encuentra en posesión del área solicitada, y complementa documentación como la Resolución Judicial N° 41 del 8 de agosto de 2014, emitido por la Primera Sala de la Corte Superior de Justicia de Ica en la cual confirman la sentencia que declaro fundada la demanda sobre interdicto de recobrar a favor de la “empresa”(fojas 97)

**13.** Que, mediante escrito presentado el 8 de junio de 2015 (S.I. N° 13183-2015) Centro Poblado de Yaurilla representado por su presidente Oscar Bohórquez Pezo (en adelante “C.P. Yaurilla”), se opone a cualquier acto administrativo realizado en “el predio” mencionando que “la empresa” viene propiciando una invasión encubierta para lo cual ha suscrito diversos contratos de transferencia de posesión a favor de 37 personas (fojas 103).

**14.** Que, el numeral 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” señala que: “recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile la solicitud. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento”.

**15.** Que, mediante Oficio N° 1262-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2015 de conformidad con lo establecido en el acápite e)<sup>2</sup> del numeral 6.2 de la Directiva N° 06-2014/SBN, se requirió a “la empresa” que complemente documentación para concluir con la evaluación (fojas 118).

**16.** Que, mediante escrito presentado el 6 de julio de 2015 (S.I. N°15461-2015) “la empresa” remite la partida registral N°11015353 del Registro de Personas Jurídicas de Ica-Oficina Registral de Ica-Zona Registral N° XI-Sede Ica del 24 de abril de 2014 (fojas 120) y el Documento Nacional de Identidad de Eduardo Chinchay Gamonal (fojas 36).

**17.** Que, en atención al documento descrito en el décimo tercer considerando de la presente resolución mediante Oficio N° 1310-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2015 se comunica al “C.P. Yaurilla” que el numeral 6.9.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establece que: “(...) la oposición será evaluada y resuelta en la etapa de emisión de la resolución de la solicitud de venta (...)” (fojas 137).

**18.** Que, mediante escrito presentado el 15 de octubre de 2015 (S.I. N° 24166-2015) el “C.P. Yaurilla” reitera la oposición a la solicitud de venta directa formulada por “la empresa” (fojas 143).

<sup>2</sup> **6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta**

a) Copia simple del Documento Nacional de Identidad o Carnet de Extranjería, en caso de persona natural. Tratándose de persona jurídica, copia simple de la partida registral donde conste inscrita su constitución y Certificado de Vigencia de Poder de su representante legal, así como copia simple del Documento Nacional de Identidad de este.



## RESOLUCIÓN N° 655-2016/SBN-DGPE-SDDI

19. Que, mediante Oficio N° 2015-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2015, se comunica al "C.P. Yaurilla" que de conformidad con lo señalado en el artículo 60<sup>o3</sup> de la Ley N° 27444 "Ley de Procedimiento Administrativo General" esta Superintendencia ha considerado apersonarlo en calidad de tercero administrado determinado, en el procedimiento de venta directa formulado por la "empresa" (fojas 161).

20. Que, la brigada de instrucción encargada del trámite realizó la inspección técnica a "el predio" conforme consta en la Ficha Técnica N° 406-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2015, observando lo siguiente:

"(...)

1. Que en la mayor parte de "el predio se han realizado excavaciones a tajo abierto para extracción de afirmado, de acuerdo a la concesión que detenta la empresa.
2. Distribuidos por todo el terreno se encuentran montículos de material extraído, asimismo hay trochas construida para sacar el material de las excavaciones hacia el exterior.
3. Delimitación del terreno:  
Por el lado Norte, con cerco de palos y alambre.  
Por el lado Este, con cerco vivo de aromo que crece de manera natural.  
Por el lado sur no se encuentra delimitado  
Por el lado Oeste, se encuentra delimitado con esteras y/o con los muros de las viviendas colindantes
4. Parte del sector Sur (aproximadamente el 7% del área), se encuentra ocupado por hornos para fabricar ladrillos artesanales,
5. En el sector central del lindero Oeste, próximo al centro poblado Yaurilla, existen lotes delimitados con cercos de ladrillo y columnas y otros insinuados con hitos, (ocupan un área aproximada de 3,5%).
6. Según la información obrante en el Geocatmin, el predio se encontraría inmerso en ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA, que estaría acorde a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 018-2011-MDLA/CM, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 8 de enero de 2012, la que aprueba la futura Área de Expansión Urbana del Centro Poblado de Yaurilla; no obstante, con Resolución de Alcaldía N° 05-2013-MPI del 8 de enero de 2013, expedida por la Municipalidad Provincial de Ica, se resuelve declarar procedente la oposición formulada contra el pedido presentado por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes, sobre ratificación y/o aprobación de la Ordenanza Municipal N° 018-2012-MDLA/CM, sobre la expansión urbana del distrito de Yaurilla, produciéndose en consecuencia la INHIBICION de la Municipalidad Provincial, por haberse distado fallo judicial que dispone en primera instancia jurisdiccional la inaplicabilidad de dicha ordenanza municipal (referencia obrante en el Informe Brigada N°983-2015/SBN-DGPE-SDDI).

De acuerdo a lo observado durante la inspección de campo, se verificó que el predio del Estado solicitado en venta por la Empresa Astramay, se encuentra casi contiguo al Centro Poblado Yaurilla, por lo que tendería a ser el área de Expansión Urbana de éste. No obstante ello, como consecuencia de las actividades de extracción de material realizadas a tajo abierto en el predio, el relieve del suelo presenta profundas depresiones, lo cual limitaría su futura habilitación urbana, por los riesgos que implica construir viviendas u otro tipo de edificaciones sobre terreno nivelado con material de relleno; no obstante hay otras alternativas que si son viables, como convertirlo en parque recreacional, complejo deportivo, feria o cementerio.

"(...)"

<sup>3</sup> Artículo 60° Terceros administrados

60.1 Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte conocido, sin interrumpir el procedimiento

21. Que, de lo descrito en el considerando anterior, resulta indispensable el auxilio del organismo técnico especializado en la materia cuyo conocimiento le es ajeno a esta Superintendencia, para determinar de manera exacta y no presunta, el peligro y la vulnerabilidad del riesgo de “el predio” y si se ha identificado y/o declarado como **zona de muy alto riesgo no mitigable**.

22. Que, es conveniente mencionar que según lo prescrito por el numeral 61.1) del artículo 61° de la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan. A decir de Juan Carlos Morón Urbina esta norma “tiene como objeto claro establecer una reserva legal para la creación de competencias administrativas. Es la constitución en el caso de los organismos constitucionalmente creados, y, en segundo caso, la ley, las únicas vías jurídicas para establecer la competencia de un organismo o entidad pública. La propia Administración, ni puede crear organismos, ni puede asignarse competencia no establecidas por ley” (Morón Urbina, Juan Carlos “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”, Lima, p. 287).

23. Que, en ese sentido mediante Oficio N° 2384-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2015 se solicitó a la Municipalidad Provincial de Ica que nos proporcione el Certificado de Zonificación y Vías (fojas 162), el mismo que fue reiterado con Oficio N° 300-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2016 (fojas 194)

24. Que, asimismo mediante Oficio N° 2388-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2015, se solicitó a la Gerencia Regional de Defensa Civil del Gobierno Regional de Ica (fojas 163) lo siguiente:

(...)

Al respecto, se comunica que en el predio antes descrito, las Concesiones Minera allí existentes, vienen explotando canteras de agregados, modificando ostensiblemente su relieve natural, lo que implicaría cierto nivel de riesgo por las posibles amenazas geológicas y geotécnicas para un futuro uso como área urbana.

En ese sentido, a fin de evaluar las peticiones inmersas en esta zona especial formuladas por los administrados, es indispensable contar con su opinión técnica para la mejor solución del caso, razón por la cual es prioritario nos informe sobre la vulnerabilidad del suelo y si en consecuencia de ello es una zona de muy alto riesgo no mitigable, y otros aspectos relevantes a considerar

(...)

25. Que, la Municipalidad Distrital de Los Aquijes mediante escrito presentado el 2 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28541-2015) solicita la transferencia predial a título gratuito respecto de la misma área materia de venta directa formulada por “la empresa” (fojas 170). Cabe señalar que, mediante Resolución N° 124-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016, se declaró inadmisibles las peticiones de transferencia predial interestatal solicitada por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes respecto del área de 267 624,95 m<sup>2</sup> ubicado al este del Centro Poblado de Yaurilla, distrito de Parcona y Los Aquijes, provincia y departamento de Ica.

26. Que, mediante escrito presentado el 14 de enero de 2016 (S.I N° 00947-2016) el “C.P Yaurilla”, reitera la oposición a la solicitud de venta directa formulada por “la empresa” (fojas 176).

27. Que, mediante Oficio N° 011-2015-GORE-ICA/GRSDGR del 15 de enero de 2016 (S.I. N° 01083-2016) la Gerencia Regional de Seguridad, Defensa Nacional y Gestión del Riesgo de Desastres del Gobierno Regional de Ica (fojas 186), informa lo siguiente



## **RESOLUCIÓN N° 655-2016/SBN-DGPE-SDDI**

“(...)

De la inspección realizada se pudo constatar que en el área existen canteras de materiales agregados que han ocasionado profundas excavaciones del suelo, cambios en la fisiografía alterando la geomorfología del mismo, **convirtiendo la zona muy vulnerable de alto riesgo no mitigable e imposibilitando cualquier proyecto de desarrollo urbano futuro**

(...)”



**28.** Que, mediante Oficio N° 387-2016-GDU-MPI del 30 de mayo de 2016 (S.I. N° 14242-2016) la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica (fojas 196) comunica lo siguiente:

“(...)

Verificado el predio se pudo constatar que en el área existen canteras de materiales agregados que **han ocasionado profundas excavaciones del suelo, alterándola geomorfología del mismo, convirtiendo la zona muy vulnerable de alto riesgo no mitigable, no recomendable para uso humano.**

Asimismo, se procedió a confrontar el polígono del área materia de trámite con la base digital del plano de zonificación y vías PU07, determinándose que el predio recae sobre la Zona de Recuperación Ecológica Forestal (ZREF).

(...) “



**29.** Que mediante escrito presentado el 16 de setiembre de 2016 (S.I N° 25207-2016), “el C.P. Yaurilla” reitera oposición a la petición formulada por la empresa Astramay entre otros –dice-“(…) *que la empresa Astramay ha propicia una invasión encubierta, lotizando y viene construyendo casas de material noble y rustico dentro de “el predio”* (...)”



**30.** Que, mediante Memorando N° 2969-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2016, se trasladó a la Subdirección de Supervisión el escrito presentado el 16 de setiembre de 2016 (S.I N° 25207-23016) por “el C.P. Yaurilla”, a fin de que evalúe las acciones de recuperación de “el predio”.

**31.** Que, habiéndose efectuado la inspección técnica, corresponde llevar a cabo la etapa de calificación sustancial de la solicitud, tal como se señal a continuación:

En el caso concreto, “la empresa” sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal d) del artículo 77° del “Reglamento” que establece:

*“Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.*

De lo prescrito, se advierte que toda petición debe presentar los presupuestos fundamentales que tienen que concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar improcedente o inadmisibile la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: **a) acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; y, b) el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión.**

En ese sentido, constituye un derecho básico de los administrados de producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión. Según este derecho, las partes o un tercero legitimado en un procedimiento, tienen el derecho a producir la prueba necesaria con la finalidad de acreditar los hechos que configuran su pretensión.

Bajo esa perspectiva, se torna necesario que esta Subdirección amerite dicha circunstancia en conjunción con los medios probatorios atinentes a demostrar o acreditar el cumplimiento de dichos presupuestos que son:

**Acreditar la antigüedad de la posesión con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, para lo cual debe de adjuntar cualquiera de los documentos indicados en el literal j)<sup>4</sup> del numeral 6.2) de la Directiva N° 004-2015/SBN:**

Revisado los actuados que obran en el expediente se tiene que para acreditar la antigüedad “la empresa” presenta la siguiente documentación:

- a) A fojas 87 obra el Acta de Diligencia de Constatación Judicial de predio emitido el **13 de noviembre de 2006** con el cual William T. Chacaliza Hernández Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica

<sup>4</sup> 6.2 Presentación de la solicitud y generación de expediente de venta

- j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.



## **RESOLUCIÓN N° 655-2016/SBN-DGPE-SDDI**

-según dice -“(…) constató que un área aproximada de 26.76 ha. “la empresa” ha instalado tres módulos de madera destinados a comedor, caseta de venta y almacén, se aprecian hoyadas propias del trabajo de extracción de agregados para la construcción de viviendas y pistas, por lo que corrobora la posesión pacífica”.

De la lectura del documento a), podemos establecer que lo que se verificado es que la empresa Astramay en un área de aproximadamente 26.76 ha. viene realizando actividades relacionadas a la concesión minera que ostenta. Cabe mencionar que la concesión minera y el predio son dos inmuebles distintos y mediante el acto administrativo de la concesión minera, únicamente se confiere a un particular un derecho real para la exploración y la explotación de recursos minerales dentro de una determinada área. Sin embargo, no le otorga al titular minero ningún derecho sobre el predio donde se ubica dicha concesión. De la misma forma de acuerdo a las propias normas establecidas por el Sector Energía y Minas, es obligación del titular de una concesión minera, tramitar el respectivo derecho sobre el área superficial donde se desarrollará la concesión para poder acceder a la explotación del respectivo

- b) A fojas 89 obra el Documento emitido el **23 de diciembre de 2006** por William T. Chacaliza Hernández Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica.
- c) A fojas 90 obra el Documento emitido el **17 de setiembre de 2007** por William T. Chacaliza Hernández Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica
- d) A fojas 91 obra el Documento emitido el **21 de agosto de 2009** por William T. Chacaliza Hernández Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica
- e) A fojas 92 obra el Documento emitido el **14 de febrero de 2011** por William T. Chacaliza Hernández Juez Titular del Juzgado de Paz del distrito de los Aquijes –Ica
- f) A fojas 94 obra la Resolución N° 36 del **19 de marzo de 2014**, Exp. 1005-2011-O-1401-JR-CI-04 sobre interdicto en los seguidos por Astramay S.A. y José Luis García García y Otros emitido por el Quinto Juzgado Civil de Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Ica
- g) A fojas 98 obra la Resolución N° 41 del **8 de agosto de 2014**, Exp. 1005-2011-O-1401-JR-CI-04 sobre interdicto en los seguidos por Astramay S.A. y José Luis García García y Otros emitido por la Primera Sala de la Corte Superior de Justicia de Ica.



- h) A fojas 5 obra la Resolución Jefatural N° 00109-2001-INACC/J del 30 de abril del 2001 suscrito por el Jefe Institucional del Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero en favor de José Benito Canales Jhong; con el cual se otorga la concesión minera no metálica “Los Picapiedras”.
- i) A fojas 10 obra la copia legalizada de la partida N° 11556204 de la inscripción en el Libro de Derechos Mineros de la Zona Registral IX-Sede Lima de un contrato de transferencia de la concesión “Los Picapiedras” del **9 de diciembre de 2005** en la cual José Benito Canales Jhong ha transferido a la empresa Astramay S.A. el 100% de acciones y derechos de derecho minero otorgado por el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero mediante la Resolución Jefatural N° 00109-2001-INACC/J el **30 de abril de 2001**.



Respecto de los documentos h) e i) han sido valorados en el punto a) del Oficio N° 723-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2014, en el sentido que: “(...) *queda claro que la concesión minera es distinta del predio en el cual se encuentra ubicada, no obstante la naturaleza inmobiliaria de ambas, generando con ello que se entienda que nos encontramos ante un derecho real que proviene de un bien incorporal de la cual el concesionario es titular. En tal sentido, dicho medio probatorio constituye uno de naturaleza inconducente (...)*”.



Sobre la base de lo expuesto al analizar los medios probatorios antes descritos, se infiere que “la empresa” no acredita con documento fehaciente la posesión a la fecha límite del plazo establecido en el literal d) del artículo 77° del “Reglamento” es decir al **25 de noviembre de 2010**.

Además se acota que la “empresa” señala en el escrito presentado el 6 de julio de 2015 (S.I N° 15462-2015), que ha realizado 23 contratos privados de transferencia de posesión de terreno que pertenece al Estado en favor de (terceros), por lo que, se deduce que no ejerce la posesión efectiva

En virtud de la valoración conjunta de los medios probatorios, está demostrado que “la empresa”, no ha podido acreditar el cumplimiento del **primer presupuesto**.

- 
- b. El área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión.

En la inspección técnica efectuada a “el predio”, conforme la Ficha Técnica N°406 -2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2015, se pudo constatar que “el predio”, no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión, toda vez que las esteras que delimitaban “el predio” en el **lindero oeste** se encontraban derribados y destrozados por el tiempo de exposición en el piso, lo que permitió el acceso directo y el recorrido en el interior del terreno pudiendo salir por el **lindero sur** donde no existe delimitación alguna, *con lo que queda acreditado el incumplimiento del **segundo presupuesto***.

**32.** Que, en consecuencia, la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa invocada, por lo que se debe de declarar la improcedencia de la solicitud y dar por concluido el procedimiento, notificando dicha decisión a “la empresa”, el tercero administrado y la Municipalidad Distrital de Los Aquijes.



## **RESOLUCIÓN N° 655-2016/SBN-DGPE-SDDI**

**33.** Que, teniendo en cuenta lo indicado en los considerandos vigésimo séptimo y vigésimo octavo de la presente resolución es pertinente mencionar que en su faz reaccional, que se trata de la obligación que tiene el Estado de abstenerse de realizar cualquier tipo de actos que afecten el medio ambiente equilibrado y adecuado para el desarrollo de la vida humana, no es viable desarrollar proyectos incompatibles conforme lo manifestado por la órgano técnico especializado en la materia del Gobierno Regional de Ica y de la Municipalidad Provincial de Ica por tratarse de una zona especial, por ende no resultaría predecible la petición de venta directa ó transferencia predial a título gratuito formulado por "la empresa" y por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes con la finalidad que desarrollen proyectos de vivienda en expansión urbana, en "el predio".

**34.** Que, cabe mencionar, que por la vulnerabilidad del suelo, el Estado tiene la finalidad de proteger la vida y el bienestar público, garantizando los derechos e intereses de la población de las zonas declaradas de muy alto riesgo no mitigable así como el de contribuir a prevenir y disminuir los riesgos de desastres.

**35.** Que, ese sentido de lo expuesto en los considerandos trigésimo segundo y trigésimo tercero de la presente resolución existe razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la empresa"; y, declarar improcedente la oposición presentada por el "C.P Yaurilla" y de la Municipalidad Distrital de Los Aquijes y disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida quede la presente resolución.

**36.** Que, finalmente, una vez consentida la presente resolución, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 772-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2016.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa por causal establecida en el literal d) del artículo 77° del "Reglamento" respecto de "el predio" solicitada por la empresa Astramay S.A. por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.** Declarar improcedente la oposición formulada por el Centro Poblado Yaurilla representado por Oscar Bohorquez Pezo, por los argumentos expuestos en la presente resolución.





**Artículo 3°.** Declarar improcedente la oposición formulada por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 4°.-** Comunicar a la Gerencia Regional de Seguridad, Defensa Nacional y Gestión del Riesgo de Desastres del Gobierno Regional de Ica lo resuelto en la presente Resolución.

**Artículo 5°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo consentido en la presente Resolución.



**Artículo 6°.- DERIVAR** el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, de conformidad con lo señalado en décimo cuarto considerando de esta resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

POI N° 5.2.1



  
.....  
**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES