

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0970-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1477-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la empresa **A&M MINERIA Y MAQUINARIAS S.A.C.**, representada por su Gerente General, el Sr. Javier Omar Alvarado Plasencia, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de los predios de 12.4860 ha, 25.0595 ha, 36.8853 ha y 114.7146 ha, ubicados en el distrito de Angasmarca, provincia de Santiago de Chuco y departamento de La Libertad, en adelante "los predios"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Solicitud N° 030-2023-A&M presentada el 17 de diciembre de 2023 (S.I. N° 34934-2023), la empresa **A&M MINERIA Y MAQUINARIAS S.A.C.**, representada por su Gerente General, el Sr. Javier Omar Alvarado Plasencia, en adelante "la administrada", peticiona la venta directa de "los predios", invocando las causales de posesión; sin embargo, no precisa a qué causal se acoge del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 02). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia del documento nacional de identidad del Gerente General de "la administrada" (fojas 03); **b)** Certificado de vigencia de nombramiento expedido por la Oficina Registral de Lima, con fecha de 11 de diciembre del 2023 (fojas 04 al 08); **c)** Declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales del Estado suscrita por el Gerente General de "la administrada" (fojas 09); **d)** Memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Espino Lazo, del mes de enero del 2023 (fojas 11 al 13); **e)** Plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Espino Lazo, del mes de enero del 2023 (fojas 14); **f)** Plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Espino Lazo, del mes de enero del 2023 (fojas 15); **g)** Memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Espino Lazo, del mes de enero del 2023 (fojas 17 al 19); **h)** Plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Espino Lazo, del mes de enero del 2023 (fojas 20); **i)** Plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Espino Lazo, del mes de enero del 2023 (fojas 21); **j)** Memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis Espino Lazo, del mes de enero del 2023 (fojas 23 al 25); **k)** Plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Espino Lazo, del mes de enero del 2023 (fojas 26); **l)** Plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Espino Lazo, del mes de enero del 2023 (fojas 27); **m)** Memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Jorge Luis

Espino Lazo, del mes de enero del 2023 (fojas 29 al 31); **n**) Plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Espino Lazo, del mes de enero del 2023 (fojas 32); **ñ**) Plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Espino Lazo, del mes de enero del 2023 (fojas 33); **o**) Certificados de búsqueda catastral emitidos por la Oficina Registral de Otuzco (fojas 34 al 41); **p**) Resolución N° 09 emitida por el Juzgado Civil de Santiago de Chuco, del 10 de setiembre del 2018 (fojas 42 al 47); y, **q**) Oficio N° 00010-2023/SBN-DNR-SDNC del 9 de enero de 2023 (fojas 48 al 50).

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° DIR-00002-2022/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 complementé 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”.

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, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00726-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio del presente año (fojas 51 al 55), en el cual se concluye respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

- i) “Los predios” se superponen totalmente en el ámbito inscrito en la partida registral n° 11039655 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Otuzco, anotado con Código Único SINABIP (CUS) N° 83691, cuya titularidad se encuentra inscrita a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI).
- ii) Se advierte duplicidad registral con las partidas registrales nros. 04037788 y 04017514 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Otuzco, las cuales figuran inscritas a favor de terceros, según el siguiente detalle:

ITEM	Titular	Partida (O.R. de Otuzco)	Área (m²)	Área Total (m²)	(%)
PREDIO 1	Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural	11039655	124,860.83	124,860.83	100
PREDIO 2	Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural	11039655	250,545.13	250,545.13	100
	Terceros	04037788	15173.64		6.06
PREDIO 3	Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural	11039655	368,853.84	368,853.84	100
	Terceros	04037788	2322.81		0.63
PREDIO 4	Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural	11039655	1,147,145.84	1,147,145.84	100
	Terceros	04017514	21994.78		1.92

10. Que, en tal contexto, ha quedado determinado que “los predios” se superponen con el ámbito inscrito en la partida registral n° 11039655 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Otuzco, cuyo titular registral es la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, hoy MIDAGRI; asimismo, presenta duplicidad registral con las partidas registrales nros. 04037788 y 04017514, cuya propiedad figura inscrita a nombre de terceros; en tal sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre “los predios”, en atención a la normativa citada en el cuarto considerando de la presente resolución, constituyendo razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa conforme a los fundamentos antes expuestos, no corresponde revisar o evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la administrada” para el cumplimiento de las causales de venta directa referidas a la posesión, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00513-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0999-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la empresa **A&M MINERIA Y MAQUINARIAS S.A.C.**, representada por su Gerente General, el Sr. Javier Omar Alvarado Plasencia, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO.- 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° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI