

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0255-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente N° 415-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **OSCAR JESÚS ROQUE NAUCAPOMA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 000,00 m², ubicado a la altura del Km. 291+700 y 292 de la Carretera Panamericana Norte, Distrito y Provincia de Huarmey, departamento de Ancash, 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (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 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 27 de mayo del 2020 (S.I. N° 07834-2020) Oscar Jesús Roque Naucapoma (en adelante “el administrado”), peticiona la venta directa de “el predio”, invocando del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del oficio N° 1275-2019-GRA/DREM/D emitido por el Gobierno Regional de Ancash el 27 de agosto de 2019 (fojas 4); **b)** Resolución Directoral Regional N° 082-2019-GRA/DREM emitida por la Dirección Regional de Energía y Minas – Ancash el 27 de agosto de 2019 (fojas 5); **c)** Auto Directoral N 729-2019-GRA/DREM emitida por la Dirección Regional de Energía y Minas – Ancash el 27 de agosto de 2019 (fojas 7); **d)** informe legal N°209-2018-GRA/DREM/ALD emitida por el Gobierno Regional de Ancash el 22 de agosto de 2019 (fojas 8); **e)** Auto Directoral N 677-2019-GRA/DREM emitida por la Dirección Regional de Energía y Minas – Ancash el 9 de agosto de 2019 (fojas 10); **f)** Informe N° 87-2019-GRA/GRDE/DREM/DTE emitido por el Gobierno Regional de Ancash el 8 de agosto de 2019 (fojas 11); **g)** Resolución de oficinas regionales organismo supervisor de la inversión en energía y minería Osinergmin N° 12042-2019-OS/OR ANCASH emitido por el jefe de la Oficina Regional Ancash el 9 de octubre del 2019 (fojas 16); **h)** informe técnico N° 303917-I-056-2019 emitido por OSINERGMIN el 30 de mayo de 2019 (fojas 17);y, **i)** copias simples de 8 fotografías (fojas 19).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado 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 bienes de su propiedad; en concordancia con ello, 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa **es de propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de **libre disponibilidad**; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 528-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio del 2020 (fojas 23), concluyendo respecto de “el predio”, lo siguiente:

- Revisada los documentos “el administrado”, se advierte que no adjunta documentación técnica, requisito señalado en “la Directiva N°006-2014-SBN”, numeral 6.2, ítem f); no obstante, se ha reconstruido la poligonal de “el predio” según coordenadas consignadas en el Informe Técnico N° 303917-I-056-2019 del 30 de mayo de 2019, emitido por OSINERGMIN que encierra un área de 4 809,00 m², que discrepa del área señalada en la solicitud de 177 900,00 m² (17,790 Ha), pero se aproxima al área señalada en el esquema de Ubicación que indica una poligonal de 5 000, 00 m², en ese sentido, se efectuará la evaluación técnica con la poligonal de 4 809,00 m².
- Se encuentra sobre un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia;
- Presenta afectación del derecho de vía de 50 metros de ancho en aproximadamente 189,00 m² (4,00%) y de propiedad restringida de 15 metros de ancho, en 1 770,00 m² (36,81%), de la carretera Panamericana Norte a la altura del km 292, vía que forma de la Red vial Nacional, Ruta P-1N Tramo Pativilca – Trujillo, lo cual, de ser necesario deberá ser verificado con trabajo de campo. Derecho de vía y de propiedad restringida aprobado por Resolución Ministerial N° 596-2013 MTC/02 del 23 de septiembre del 2013; y,
- Según la imagen satelital del Google Earth de diciembre-2018, se tiene que “el predio”, se ubica en zona de expansión urbana, presenta topografía plana, sin delimitación física alguna, y en la condición de desocupado, en la fecha indicada.

9. Que, en tal sentido, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior “el predio” no es de propiedad del Estado, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de “el Reglamento”^[1]. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto en el Informe Preliminar citado en el octavo considerando de la presente resolución, se indica que parcialmente “el predio” se superpone con el derecho de vía y propiedad restringida de la ruta nacional PE-1N conforme a la Resolución Ministerial N° 596-2013MTC/02, por lo que de lograrse su inscripción a favor del Estado y de volver a solicitar la venta directa de “el predio” deberá realizarse las consultas ante las entidades competentes a fin de determinar el área que constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993^[2] y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”^[3], y que por tanto, no se puede disponer.

11. Que habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación con el que “el administrado” pretende acreditar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

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, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Ley N° 26856, Ley de Playas, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 050-2006-EF, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 0322-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0276-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio del 2020.

[1] Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)

[2] Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[3] Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **OSCAR JESÚS ROQUE NAUCAPOMA** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO