

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1219-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de diciembre de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 1101-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **OSCAR JESÚS ROQUE NAUCAPOMA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 177 901,00 m<sup>2</sup>, ubicado entre la zona de Pay Pay Alto, kilometro N° 292 de la carretera Panamericana Norte, distrito y provincia de Huarney y 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 24 de octubre del 2019 (S.I. N° 34863-2019) Oscar Jesús Roque Naucapoma (en adelante "el administrado"), peticona 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 certificado de posesión emitido por el Gobernados del Distrito de Huarney el 26 de febrero del 2008 (fojas 5); **b)** copia simple de la constancia emitida por la Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Ancash el 18 de septiembre del 2009 (fojas 6); **c)** copias simples de las declaraciones juradas de impuesto predial correspondientes a los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 (fojas 8); **d)** copia simple de la certificación posesoria en terrenos eriazos N° 002-2016-MPH-GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney el 5 de febrero del 2016 (fojas 19); **e)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 080-2016-MPH/GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney el 5 de febrero del 2015 (fojas 20); **f)** copia simple de la certificación posesoria en terrenos eriazos N° 0025-2018-MPH-GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarney el 21 de diciembre del 2018 (fojas 22); **g)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 1228-



2018-MDH/GGT emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 21 de diciembre del 2018 (fojas 23); **h)** copia simple de la memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 25); **i)** copia simple del plano perimétrico correspondiente a "el predio" (fojas 27); y, **j)** copias simples de 6 fotografías (fojas 38).

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 complemente 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° 1506-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre del 2019 (fojas 42), concluyendo respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** revisada la documentación técnica se advierte que el área gráfica de 177 901,24 m<sup>2</sup> se superpone sobre un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **ii)** 3 451,77 m<sup>2</sup> (representa el 1,94% de "el predio") se encuentra afectado por el derecho de vía de la ruta nacional PE-1N conforme a la Resolución Ministerial N° 596-2013MTC/02; **iii)** 6 777,30 m<sup>2</sup> (representa el 3,81% de "el predio") en zonificación destinada a vía y el área restante de 171 123,94 m<sup>2</sup> (representa el 96,19% de "el predio") se encuentra en zona eriazos sin zonificación conforme el plano de zonificación urbana (lamina PDU 10) del plan de desarrollo urbano 2014-2024; y, **iv)** revisada la base gráfica de proceso judiciales que obra en esta Superintendencia se verifica que "el predio" se superpone en un área de 9 317,90 m<sup>2</sup> (representa el 5,24% de "el predio") con un proceso judicial contenido en el Legajo N° 74-2017, respecto a un proceso de Mejor Derecho de Propiedad en estado no concluido, seguido por la Comunidad Campesinada y esta Superintendencia.





## **RESOLUCIÓN N° 1219-2019/SBN-DGPE-SDDI**

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"<sup>1</sup>. 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 noveno considerando de la presente resolución, se indica que parcialmente "el predio" se superpone con el derecho de vía de la ruta nacional PE-1N conforme a la Resolución Ministerial N° 596-2013MTC/02 y el plano de zonificación urbana (lamina PDU 10) del plan de desarrollo urbano 2014-2024, por lo que de lograrse su inscripción a favor del Estado y de volver a solicitar la venta directa de "el predio" deberá considerar 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<sup>2</sup> y el literal a) del artículo 2.2 de "el Reglamento"<sup>3</sup>, por lo que no se puede disponer; asimismo, se indica que se encontraría afectado parcialmente con un proceso judicial de Mejor Derecho de Propiedad en estado no concluido; al respecto debe considerarse que ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por el numeral 2° del artículo 139° de la Constitución Política del Perú<sup>4</sup> y el artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

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°1436-

<sup>1</sup> 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. (...)

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Numeral 2 Artículo 139°

(...) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno°.





2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 1462-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2019.

**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



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES