

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 819-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de octubre de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 685-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **COMPAÑÍA MINERA SANTA LUISA S.A.**, representada por su apoderado Pedro M. Vera Ortiz, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 307 699,50 m<sup>2</sup>, ubicada al lado sur este de la cordillera Chaupijanca, distrito de Huallanca, provincia de Bolognesi, departamento de Ancash, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 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, mediante escrito presentado el 25 de julio de 2018 (S.I. N° 27384-2018) la Compañía Minera Santa Luisa S.A., representada por su apoderado Pedro M. Vera Ortiz (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio" sustentado, según señala, que el mismo colinda con su propiedad; por lo que, corresponde encauzar<sup>1</sup> su pedido en la causal a) del artículo 77° de "el Reglamento"<sup>2</sup> (foja 1). Para tal efecto

<sup>1</sup> Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

<sup>2</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 los siguientes casos:

a) Cuando colinde con el predio del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquel.



adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento de identidad de "la administrada" (foja 3); **b)** copia simple del Certificado de Vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima, el 21 de junio de 2018 (foja 4); **c)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero geólogo Rufino Eduardo Tejada Gómez (foja 7); **d)** copia simple de la partida registral N° 11124034 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Huaraz (foja 8); **e)** copia simple de la Resolución N° 306-2011/SBN-DGPE-SDAPE emitido por esta Superintendencia, el 12 de octubre de 2011 (foja 11); **f)** copia simple de la Constancia N° 444-2011/SBN-SG.UTD emitido por esta Superintendencia, el 18 de noviembre de 2011 (foja 12); **g)** copia simple del Informe Técnico N° 1857-2012-Z.R. N° VII/OC-HZ emitido por la Zona Registral de Huaraz, el 10 de setiembre de 2012 (foja 13); **i)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Huaraz, el 19 de julio de 2018 (foja 14); y; **j)** plano perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero geólogo Rufino Eduardo Tejada Gómez, el 18 de julio de 2018 (foja 18).



4. Que, el procedimiento administrativo de 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. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

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



6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/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 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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.

8. 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.

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





## **RESOLUCIÓN N° 819-2018/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento" y "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Preliminar N° 792-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2018 (foja 19) según el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11124034 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz (foja 25); ii) colinda por el lado este con la propiedad de "la administrada" inscrita en la partida registral N° 11027707 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz; y, iii) forma parte de la Cordillera Chaupijanca, ubicado en cabecera de las cuencas hidrográficas de Marañón de la vertiente del Atlántico y Pativilca de la vertiente del Pacífico.

12. Que, de conformidad con lo expuesto, se puede concluir respecto de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo forma parte de la cordillera Chaupijanca. Al respecto, corresponde informar que la Ley N° 30640 publicada el 16 de agosto de 2017 (foja 33) modifica el artículo 75 de la Ley N° 29338 Ley de Recurso Hídricos, en el siguiente sentido: "El Estado reconoce como zonas ambientalmente vulnerables las cabeceras de cuenca donde se originan los curso de agua de una red hidrográfica. La Autoridad Nacional, con opinión del Ministerio del Ambiente, puede declarar zonas intangibles en las que no se otorga ningún derecho para uso, disposición o vertimiento de agua. Asimismo, debe elaborar un Marco Metodológico de Criterios Técnicos para la Identificación, Delimitación y Zonificación de las Cabeceras de Cuenca de las Vertientes Hidrográficas del Pacífico, Atlántico y Lago Titicaca. En tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación de "el predio" respecto de cabeceras de cuenca y las restricciones para evaluar su disposición.

13. Que, es necesario señalar que el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV de la "Ley N° 27444" establece que "las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas"; es decir, las facultades con que se encuentran revestidos las entidades y órganos de la administración pública para la consecución de sus fines, están expresamente consignadas en la normativa jurídica que regula la actividad pública. En consecuencia, los titulares de las entidades públicas tienen la obligación de supeditar las facultades encomendadas conforme a los lineamientos establecidos en el ordenamiento jurídico.



14. Que, en ese orden de ideas, mediante Decreto Supremo N° 016-2017/MINAGRI del 15 de noviembre de 2017 se incorporó al artículo 103 del Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos<sup>3</sup>, que regula la protección del agua de las cabeceras de cuenca. Por lo expuesto, está determinado que la determinación de las cabeceras de cuenca es competencia legalmente atribuida a la Autoridad Nacional del Agua – ANA.

15. Que, en virtud de la normativa glosada y lo señalado en el Informe citado en el décimo primer considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Oficio N° 1803-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2018 (foja 34), solicitó al ANA informe si “el predio” se encuentra ubicado sobre cabecera de cuenca y de ser el caso, identifique el área involucrada y señale si sobre el área existiría alguna restricción o limitación para su disposición. Cabe señalar, que la consulta realizada a ANA fue puesta en conocimiento de “la administrada”, mediante Oficio N° 1828-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018 (foja 35).

16. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio N° 1881-2018-ANA-DCERH, presentado el 11 de setiembre de 2018 (S.I. N° 33354-2018) (foja 36) ANA informa que en tanto no se apruebe el documento del Marco Metodológico de Criterios Técnicos para la Identificación, Delimitación y Zonificación de las Cabeceras de Cuenca y se conozca los alcances de la misma, no le corresponde pronunciarse sobre bienes inmuebles ubicados en dichas zonas. Asimismo, señala que el Marco Metodológico estará orientado a aquellos nuevos proyectos de inversión públicos y privados de envergadura que se ubiquen sobre cabeceras de cuenca. En tal sentido, no es posible determinar la ubicación de “el predio” respecto de las cabeceras de cuenca y si sus actividades puedan ocasionar impactos negativos altos, por tanto en el presente caso no se pueden establecer las limitaciones que podrían recaer sobre “el predio”; por lo que este no podría ser materia de un acto de disposición por esta Superintendencia; razón por la cual debe declararse improcedente la solicitud presentada por “la administrada”; en tanto se mantenga dicha contingencia sobre “el predio”.

17. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, de ser el caso, “la administrada” vuelva a presentar su solicitud de venta directa, se deberá contar con el Marco Metodológico elaborado por la Autoridad Nacional del Agua – ANA a fin de determinar la ubicación exacta de “el predio” en relación a las cabeceras de cuenca y sus posibles limitaciones.

18. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de 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, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 1213-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 967-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2018.

<sup>3</sup> Artículo 103.- Protección del agua

(...)

103.3 Los criterios para la identificación, delimitación y zonificación de las cabeceras de cuenca, se establecen en el Marco Metodológico que elabora la Autoridad Nacional del Agua en coordinación con los sectores competentes.

103.4 El Marco Metodológico es aprobado por Decreto Supremo con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros

103.5 La graduación de la vulnerabilidad ambiental de cabeceras de cuenca se establece de acuerdo a los criterios señalados en el Marco Metodológico a que se refiere el numeral 103.4.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 819-2018/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**



**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **COMPAÑÍA MINERA SANTA LUISA S.A.**, representada por su apoderado Pedro M. Vera Ortiz, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3°.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese, y comuníquese.-**

P.O.I. 8.0.1.6



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