

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0139-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de febrero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **560-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **OSCAR JESUS ROQUE NAUCAPOMA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 47 769,83 m<sup>2</sup> ubicado en el sector Pay Pay Grande, altura del Km 292 de la Carretera Panamericana Norte, en el distrito y provincia de Huarney y departamento de Ancash (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 y su Reglamento aprobado por 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 11 de mayo de 2023 (S.I. N° 11782-2023), el Sr. **OSCAR JESUS ROQUE NAUCAPOMA** (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1 al 5). Ahora bien, como sustento del requerimiento de venta directa, “la Administrada” adjuntó la siguiente documentación: **a)** Documento Nacional de Identidad (DNI) (foja 6); **b)** Declaraciones Juradas del Impuesto Predial (HR y PR) del 2010 hasta el 2022 (foja 7 al 18); **c)** Constancia de no adeudo N°253-2022-A-GM-MPH-GATyR de fecha 28.09.2022 (foja 19), **d)** Declaración Jurada del Impuesto Predial 2009 (foja 20); **e)** Recibo de Ingreso N°213321 del 21.09.2009 (foja 20); **f)** Carta N°008-2022-GATyR-MPH de Liquidación de Arbitrios Municipales (foja 21); **g)** Copia de partida registral 11038474 (foja 21 al 22); **h)** Copia de la Resolución N°0669-2022/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 22 al 24); **i)** Declaración Jurada de no estar impedido para adquirir Derechos Reales (fojas 25); **j)** Copia Constancia de Zonificación y Vías N°003-2020-MPHGGT (foja 25 y 26); **k)** Copia de la Resolución Gerencial N°080-2016-MPH-GGT (foja 26 y 27); **l)** Copia de la Certificación Posesoria en terrenos Eriazos N°002-2016-MPH-GGT (foja 27); **m)** Copia la Resolución Gerencial N°1228-2018-MPH-GGT (foja 28); **n)** Copia de la Certificación Posesoria en terrenos Eriazos N°025-2018-MPH-GGT (foja 29), **ñ)** Documentación técnica firmado por el Ingeniero Civil, José Alberto Gutiérrez C.I.P N° 198106 (foja 30 al 33); **o)** Cuatro (04) fotos (foja 34); **p)** Acta de constatación y declaración judicial otorgada por el juez de paz de segunda nominación de Huarney de fecha 05.04.2010 (foja 35); **q)** Constancia de

Zonificación y vías N°029-2018-MPHGGT (foja 36); y, r) Resolución directoral regional N°082-2019-GGRA/DRME (foja 36 y 37).

3. Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/SBN”).

4. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

5. 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.

6. 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.

7. 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00740-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio del 2023 (fojas 50 al 56), en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. De la reconstrucción del polígono conforme a los datos técnicos de las coordenadas en datum WGS84 de la documentación técnica presentada por “el Administrado” se obtuvo un área gráfica de 47 769,83 m<sup>2</sup> (4,7770 ha), valor que corresponde con el área materia de solicitud.
- ii. Forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado<sup>1</sup> en la partida registral N° 11038474 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, asignado con Código Único SINABIP – CUS N° 172933.
- iii. Se superpone con las concesiones mineras con código N° 010355395 y 010098000 en áreas de 37 149,80 m<sup>2</sup> (77,77%) y 10 620,03 m<sup>2</sup> (22,23%), correspondiente a las concesiones de

<sup>1</sup> En mérito a la Resolución N° 0669-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2022.

denominadas Huarmey 1 y Huarmey 6, respectivamente, cuyo titular es la Compañía Minera de Antamina S.A. Sobre el particular, a través del Oficio N° 2928-2023/SBNDGPE-SDDI de 3 de julio de 2023 se solicitó al Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico – INGEMMET, nos informe sobre la existencia de concesiones mineras que se superponen con “el predio”. Al respecto, dicho requerimiento fue atendido mediante Oficio N° 0599-2023-INGEMMET/DC (S.I N° 17963-2023), que indica superposición parcial con las siguientes concesiones mineras: i) HUARMEY 1 con código N° 010355395, de sustancia no metálica; y, ii) HUARMEY 6 con código N° 010098000, de sustancia no metálica, las cuales se encuentran vigentes hasta la fecha del referido oficio de respuesta.

- iv. Se superpone con la línea de transmisión eléctrica de mediana tensión administrada por la empresa HIDRANDINA, del cual no se conoce su tensión nominal, por lo que no fue factible de establecer su faja de servidumbre. Al respecto, mediante Oficio N° 2929-2023/SBNDGPE-SDDI de 3 de julio de 2023, se solicitó al Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería (OSINERGMIN), información sobre la superposición de “el predio” con la línea de transmisión eléctrica de mediana tensión administrada por la empresa HIDRANDINA; no obstante, no se tiene respuesta a la fecha.
- v. De la documentación que acreditaría la antigüedad de posesión emitidos por entidad pública con fecha cierta antes del 25.11.2010, desde el punto de vista técnico, se tiene que la declaración Jurada del Impuesto Predial (PR) del 2010, corresponde a un predio ubicado en el sector Pay Pay, Carretera Panamericana Norte km 292, de un área de 17.7901 ha, en cuyo ámbito se encontraría “el predio”, la declaración Jurada del Impuesto Predial (HR) del 2009 y 2010, indican ubicación de “el predio”; sin embargo, no cuenta con información del área, ni con información técnica que permita corroborar fehacientemente que se trate de “el predio” y el acta de constatación y declaración judicial otorgada por el juez de paz de segunda nominación de Huarmey de fecha 05.04.2010, no cuenta con información técnica que permita corroborar inequívocamente su correspondencia con “el predio”.
- vi. Se ubica en zona eriaza con topografía plana, de suelo arenoso, ocupado por un área aproximada de 12 343,58 m<sup>2</sup> (25,84%), que a su vez forma parte de un área cercada de mayor extensión de 15 612,08 m<sup>2</sup>, conformado por muro perimétrico de ladrillos por su lado norte, este y sur, además se aprecia en el lado frontal, lado más próximo a la carretera Panamericana Norte un cerco perimétrico enmallado metálico, por lo que restringiría el acceso a terceros, el uso que se le da es de Hotel Restaurant Cochera denominada “La Cabaña, la parte exterior a la zona delimitada se aprecia la parcela agrícola y un módulo de vivienda, Análisis sustentado en las imágenes de satélite de Google Earth 2003-2023 y Ficha técnica 0091-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de junio 2022.
- vii. Presenta la zonificación de Residencia de Densidad Baja (RDB), determinado de la constancia de Zonificación y vías N° 003-2020-MPH-GGT de fecha 11.03.2020.

**10.** Que, en virtud de lo expuesto se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado y de libre disponibilidad, razón por la cual resulta necesario que “el Administrado” cumpla con acreditar con la causal de venta invocada. De la revisión de su solicitud se advierte que requiere la venta directa por causal de Otros supuestos de posesión la cual corresponde al inciso 4)<sup>2</sup> del artículo 222° de “el Reglamento”.

**11.** Que, ahora bien, de la calificación formal de los documentos con los cuales pretende acreditar formalmente el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010, así como los señalados en el inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”; se ha advertido lo siguiente:

- Copias simples de las declaraciones juradas de impuesto predial expedidas por la Municipalidad Provincial de Huarmey de los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 (HR y PR), al respecto, si bien es cierto se observa una declaración jurada que es de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, también es cierto que respecto a esta no

<sup>2</sup> (...) Otros supuestos de posesión:

Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente 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 posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

se ha presentado el recibo de cancelación donde conste que se haya efectuado el pago correspondiente<sup>3</sup> con anterioridad a la fecha previamente referida, por lo que formalmente no cumple con acreditar la posesión y antigüedad de “el predio”; asimismo, las declaraciones juradas restantes (año 2011 al 2022) no constituyen documentos que acrediten formalmente el ejercicio de la posesión en la medida que fueron emitidas con posterioridad al 25 de noviembre del 2010; conforme a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”.

- Copia de la Resolución N° 080-2016-MPH/GGT y copia del certificado posesorio en terrenos eriazos N° 002-201-MPH-GGT ambos emitidos por la Municipalidad Provincial de Huarmey el 05 de febrero del 2016, al respecto, la referida documentación ha sido emitida con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- Acta de constatación y declaración jurada emitida por el Juez de Paz - Huarmey de 5 de marzo de 2010. Al respecto, la referida documentación no cuenta con información técnica que permita corroborar fehacientemente su correspondencia con “el predio”.
- Copia de la Resolución N°48 emitida por la Corte Superior de Justicia del Santa Primera Sala Civil el 8 de marzo de 2016 en la cual, si bien señala en uno de los párrafos que se acredita la posesión a partir del año 2008, se deberá presentar los medios probatorios y la inspección judicial realizada, con los cuales se llegó a dicha conclusión para poder determinar que corresponden a “el predio”.

12. Que, por lo antes expuesto de advierte que “el Administrado” no ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa con documentación sustentadora de fecha anterior al 25 de noviembre de 2010, razón por la cual, mediante Oficio N° 00196-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2024 [en adelante “el Oficio” (foja 270)], se le solicitó que presente lo siguiente:

- a. Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- b. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- c. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
- d. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil<sup>4</sup>, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2<sup>5</sup> del artículo 189° de “el

<sup>3</sup> Para el caso en particular se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” que establece lo siguiente:

(...) 3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes:

a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente. (...)

<sup>4</sup> Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

<sup>5</sup> **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

(...)

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

Reglamento”, concordado con el inciso 146.1<sup>6</sup> del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”.

13. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 15 de enero de 2024, en la dirección electrónica consignada en el escrito presentado por “el Administrado” para efectos del presente procedimiento, según consta el acuse de recibo (fojas 272), razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 30 de enero del 2024.

14. Que, mediante escrito presentado el 25 de enero del 2024 (S.I. N° 02000-2024) (fojas 273 al 275), dentro del plazo otorgado, “el Administrado”, pretende subsanar las observaciones y presenta los siguientes documentos: **i)** Recibo de pago del impuesto predial emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey con fecha de cancelación del 24 de enero de 2024; y, **ii)** Declaración jurada del impuesto predial 2023 (Recibos PR y HR), expedidos por la Municipalidad Provincial de Huarmey expedida el 24 de enero de 2024.

15. Que, esta Subdirección evaluó los documentos contenidos en el décimo quinto considerando de la presente resolución, con los que “el Administrado” pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, determinando lo siguiente:

- I. Recibo de pago de impuesto predial emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey con fecha de cancelación del 24 de enero de 2024; y, Declaración jurada del impuesto predial 2023 (Recibos PR y HR), expedidos por la Municipalidad Provincial de Huarmey expedida el 24 de enero de 2024. Sobre el particular, se tiene que los citados documentos no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.

16. Que, por lo expuesto ha quedado determinado que “el Administrado” no ha cumplido con subsanar la observación formulada en “el Oficio”, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución. Asimismo, corresponde precisar que la inadmisibilidad declarada a través de la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo por lo que “el Administrado” tiene expedito el derecho de presentar nuevamente su solicitud de venta directa, considerando la normativa vigente.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el art. 53 del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 00111-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0149-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero del 2024.

## **SE RESUELVE:**

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

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

<sup>6</sup> Artículo 146.- Término de la distancia

146.1 Al cómputo de los plazos establecidos en el procedimiento administrativo, se agrega el término de la distancia previsto entre el lugar de domicilio del administrado dentro del territorio nacional y el lugar de la unidad de recepción más cercana a aquél facultado para llevar a cabo la respectiva actuación.

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

**CUARTO.-** 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.4

**CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**