

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0081-2020/SBN-DGPE

San Isidro, 22 de octubre de 2020

VISTO:

El expediente N° 200-2017/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado el 24 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15323-2020), por la empresa INKATERRA Perú S.A.C, representada por su gerente general Enrique Gamero Maldonado, contra la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 31 de agosto de 2020, que declaró improcedente su solicitud de venta directa en relación al área de 1 602 385,32 m² y 8 788 633,81 m², que se ubican a la altura del km 1 110 de la carretera Panamericana Norte, sector Los Amarillos, distrito Lobitos, provincia Talara y departamento Piura, denominados “el predio 1” y “el predio 2” en forma respectiva; y

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “la SBN”), en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA; el Decreto Supremo n.° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a “la SBN” al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, en adelante “el Reglamento”, así como el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158, 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, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo N° 004-2019-JUS (en adelante, "T.U.O de la LPAG"), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

3. Que, el numeral 218.2 del artículo 218° del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

4. Que, en ese sentido, corresponde a "la DGPE" evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, "ROF de la SBN").

5. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO

6. Que, a través del escrito del 8 de marzo de 2017 (S.I. N° 07038-2017), "la Recurrente" representada por su gerente general José Koechlin Von Stein, solicitó la venta directa de "el predio 1" y "el predio 2", invocando la causal b), artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento"), Adjuntó: i) D.N.I del Representante (folio 7); ii) certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima (folio 8); iii) memoria descriptiva de "el predio 1" y "el predio 2", de marzo de 2017 (folio 12); iv) copia simple del Acuerdo Regional N° 997-2014/GRP-CR del 26 de febrero de 2014 (folio 20); v) copia literal de las partidas regionales Nros 11066778, 11066780 y 11009758 emitidas el 8 de marzo de 2017 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (folio 22 a 28); Acuerdo de Consejo Regional N° 1082-2014/GRPCR emitida el 3 de diciembre de 2014 (folio 34); vi) Resolución Directoral N° 037-2016-MGP/DGCG emitida el 27 de enero de 2016 por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (folio 37); vii) plano perimétrico de "el predio 1" y "el predio 2" suscrito en marzo de 2017 (folio 41).

7. Que, mediante escrito del 29 de marzo de 2017 (S.I. N° 095566-2017), "la Recurrente" señala domicilio en calle Andalucía N° 174, distrito Miraflores, provincia y departamento de Lima e informó sobre las acciones realizadas por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara (folio 42).

8. Que, mediante escrito del 21 de julio de 2017 (S.I. N° 23967-2017), "la Recurrente" indicó que si bien es cierto sobre las partidas Nros 11005798 y 11045339, aparece inscrita una medida cautelar de no innovar sobre el área de 16.49 Ha en favor de Mario Ricardo Ganoza, dispuesta por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara mediante Resolución N° 1 del 6 de agosto de 2013, sin embargo, dicha medida

no afecta las áreas de “el predio 1” y “el predio 2” y que además el citado Juzgado ha solicitado la aclaración de la citada medida cautelar mediante Título N° 598192 del 20 de marzo de 2017 (folio 80).

9. Que, mediante escrito del 30 de octubre de 2019 (S.I N° 35493-2019), “la Recurrente” presentó insistió en la solicitud de venta directa sobre “el predio”, bajo la causal prevista en el literal b), artículo 77° de “el Reglamento” (folio 418).

10. Que, con Memorandum N° 01772-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2019 (folio 420), la Procuraduría Pública de “la SBN” señala respecto a “el predio” que con fecha 29 de octubre de 2019 se ha logrado inscribir en el asiento E00001 de la partida registral N° 11045339 de la Zona Registral N° 1- Sede Piura, de la Oficina Registral de Sullana, la cancelación de la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda inscrita en el asiento D00002 de la citada partida. Asimismo, de igual forma, en la misma fecha se ha logrado inscribir en el asiento E00003 de la partida registral N° 11009758 de la Zona Registral N° 1- Sede Piura, de la Oficina Registral de Sullana, la cancelación de la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda inscrita en el asiento D00016 de la citada partida. Asimismo señaló que dicha decisión fue efectuada en mérito de la decisión tomada por el Juzgado Civil de Talara (expediente N° 5104-20101 mediante Resolución Judicial N° 29 del 09.09.2019, que fue declarada consentida mediante Resolución Judicial N° 30 del 02.10.2019. [Adjunto en digital copia pertinente de las citadas partidas registrales).

11. Que, con Oficio N° 518-2020/SBN-DGPE-SDDI recibido por la Autoridad Nacional del Agua, el 18 de febrero de 2020, “la SDDI” solicitó información sobre si los predios afectan bienes de dominio público.

12. Que, mediante Oficio N° 546-2020/SBN-DGPE-SDDI recibido el 19 de febrero de 2020, por PerúPetro (folio 423), “la SDDI” solicitó información respecto a la existencia de pozos y tuberías en “el predio”.

13. Que, con Oficio N° 636-2020/SBN-DGPE-SDDI recibido por “la Recurrente” el 2 de marzo de 2020 (folio 424), “la SDDI” comunicó las acciones para solicitar información a las entidades solicitadas.

14. Que, mediante escrito del 11 de mayo de 2020 (S.I. N° 07494-2020), “la Recurrente” solicita atención a su requerimiento de venta de directa (folio 425).

15. Que, mediante correo electrónico del 5 de junio de 2020 (folio 427), la Autoridad Nacional del Agua remitió información respecto a “el predio 1” y “el predio 2”. Se remitió el Oficio N° 754-2020-ANA-GG/DCERH y el Informe Técnico N° 084-2020-ANA-DCERH-AERH, donde se determinó, que dentro del área consultada por la SBN existen siete (07) afluentes efímeros ubicados en “el predio 1” y “el predio 2”, se encuentran afectados por bienes de dominio público hidráulico. Se recomienda delimitación de parte.

16. Que, mediante correo electrónico del 24 de junio de 2020 (folio 432), "la SDDI" brindó información a "la Recurrente" respecto a la N° S.I. N° 07494-2020.

17. Que, mediante Informe de Brigada N° 00582-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 434); "la SDDI" concluyó que debería declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la Recurrente", en consideración a lo siguiente:

"(...).

3.17. Mediante Oficio N° 754-2020-ANA-GG/DCERH presentado el 05 de junio del 2020 (S.I. N° 08084-2020), la Autoridad Nacional del Agua, remite el Informe Técnico N° 084-2020-ANA-DCERH/ERH, concluyendo lo siguiente: i) respecto a "el predio 1" se identificó que éste es atravesado de este a oeste por tres (03) quebradas sin nombre; u) respecto a "el predio 2" se identificó que éste es atravesado de este a oeste por cuatro (04) quebradas sin nombre, precisando que las quebradas disponen eventualmente del recurso hídrico durante la presencia del Fenómeno del Niño; y, iii) las citadas quebradas constituyen bienes de dominio hidráulico y que a la fecha no cuentan con faja marginal delimitada, por lo que el interesado en adquirir dichos predios podrá delimitar de parte, la faja marginal conforme al Reglamento para la delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales (R.J. N° 332-2016-ANAN) (fojas 425).

3.18. Por lo antes expuesto esta Superintendencia no puede disponer de las áreas que se encuentran en Zona Acuática [36 968,48 m² (representa el 2,31% de "el predio 1")] y Zona de Playa [168 601,82 m² (representa el 10,52% de "el predio 1")] dado que sobre estas áreas la competencia es de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas, de conformidad con lo señalado en el artículo 20 del Decreto Legislativo N° 1147 "Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas.

3.19. Se debe tener en cuenta que parte de "el predio 1" y "el predio" se encuentran afectados por derecho de vía y propiedad restringida de las cuales: a) 85 498,00 m² (representa el 5,34 % de "el predio 1") y 13 105,10 m² (representa el 0,82 % de "el predio 1"), que forman parte del CUS N° 45907, se encuentran en derecho de vía y propiedad restringida; y, b) 44 623,10 m² (representa el 0,51 % de "el predio 2") y 14 027,90 m² (representa el 0,16 % de "el predio 2"), se encuentran en derecho de vía y propiedad restringida; respectivamente, por lo que no puede ser materia de

actos de disposición por constituir bienes de dominio público, destinadas a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, conformidad con la normativa prevista en el numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento", concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993.

- 3.20. Por último, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.17. del presente informe, la Autoridad Nacional del Agua, ha expresado que "los predios" en consulta constituyen bienes de dominio público hidráulico de conformidad con lo señalado en el artículo 608 de la Ley N.° 29338 (en adelante "Ley de Recursos Hídricos") concordado con el artículo 709 del mismo cuerpo legal. Asimismo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 74 de la citada Ley, los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, se mantiene una faja marginal de terreno necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios. En ese orden de ideas, es indispensable que la Autoridad Administrativa del Agua - órgano Desconcentrado, órgano competente determine los cauces de quebradas así como sus fajas marginales dado que no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad; razón por la cual no podrán ser objeto de acto de disposición alguno hasta su determinación.
- 3.21. De acuerdo a lo señalado en el 3.18., 3.19. y 3.20 del presente informe ha quedado determinado que "el predio 1" y "el predio 2" se superpone parcialmente con bienes de dominio público y sobre área que deberá determinarse los cauces de las quebradas para determinar el área que es de libre disponibilidad; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", debiéndose archivar el expediente.
- 3.22. Habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de "la administrada", se prescinde de la información solicitada a PERUPETRO, siendo que además que no corresponde evaluar los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal).
- 3.23. Asimismo, corresponde indicar que mediante la S.I. N° 07194-2020 presentada el 12 de mayo de 2019 "la administrada" solicita conocer el estado de su solicitud de venta directa, la cual fue atendida el 24 de junio de 2020 por vía electrónica al correo: estudioriverabustamante@gmail.com.

(...)

18. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0548-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 438), "la SDDI" concluyó que debería declararse la improcedencia de la solicitud de "la Recurrente" que obra en la S.I. N° 07038-2017, indicando lo siguiente:

(...)

6.1 CONCLUSIONES

Ha quedado determinado porque de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.21, del Informe de brigada. se concluyó que el predio 1" y "el predio 2 se superpone parcialmente con bienes de dominio público y sobre área que deberá determinarse los cauces de las quebradas para determinar el área que es de libre disponibilidad: razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", debiendo disponerse el archivar correspondiente.

(...)

19. Que, con Informe Técnico Legal N° 0549-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 440), "la SDDI" concluyó que debería declararse la improcedencia de la solicitud de "la Recurrente" que obra en la S.I. N° 13401-2020, indicando lo siguiente:

(...)

6.1 CONCLUSIONES

Ha quedado determinado, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.21, del Informe de Brigada, se concluyó que el predio 1" y "el predio 2" se superpone parcialmente con bienes de dominio público y sobre área que deberá determinarse los cauces de las quebradas para determinar el área que es de libre disponibilidad;

razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por 'la administrada', debiendo disponerse el archivar correspondiente.

(...)"

20. Que, con Informe Técnico Legal N° 0550-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 442), "la SDDI" concluyó que debería declararse la improcedencia de la solicitud de "la Recurrente" que obra en la S.I. N° 13402-2020, indicando lo siguiente:

"(...).

6.1 CONCLUSIONES

Ha quedado determinado, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.21, del Informe de Brigada, se concluyó que el predio 1" y "el predio 2" se superpone parcialmente con bienes de dominio público y sobre área que deberá determinarse los cauces de las quebradas para determinar el área que es de libre disponibilidad; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", debiendo disponerse el archivar correspondiente.

(...)"

21. Que, con Informe Técnico Legal N° 0551-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 444), "la SDDI" concluyó que debería declararse la improcedencia de la solicitud de "la Recurrente" que obra en la S.I. N° 13404-2020, indicando lo siguiente:

"(...).

6.1 CONCLUSIONES

Ha quedado determinado, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.21. del Informe de Brigada, se concluyó que el predio 1" y "el predio 2" se superpone parcialmente con bienes de dominio público y sobre área que deberá determinarse los cauces de las quebradas para determinar el área que es de libre disponibilidad; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por la administrada", debiendo disponerse el archivar correspondiente.

(...)"

22. Que, mediante Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 449), "la SDDI" declaró improcedente la solicitud de venta directa bajo la causal contemplada en el literal b), artículo 77° de "el Reglamento" indicando entre otros aspectos, lo siguiente:

"(...).

20. Que, habiéndose advertido que "el predio 1" y "el predio 2" son de titularidad del Estado, que se ha levantado la medida cautelar de las partidas registrales Nros.11045339 y 1100958 y a fin de determinarla condición actual del "predio 1" y de "el predio 2" esta Subdirección solicitó a la Autoridad Nacional del Agua - ANA, mediante Oficio N° 518-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2020 (fojas 422), que remitan información acerca de: sí "los predios", se encuentran afectados por bienes de dominio público hidráulico y/o faja marginal, y de ser el caso, nos indique el área involucrada; asimismo, mediante el Oficios N° 546-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2020 (fojas 423), se solicitó a PERUPETRO S.A., entre otros, señalar cuál es el radio de los pozos del área en consulta e informar sobre la existencia de otros pozos y tuberías, en caso, los hubiera, así como, el estado actual de los pozos y señalar el marco normativo que regula la zona de seguridad de dichas instalaciones, siendo, puesta en conocimiento de "el administrado", mediante Oficio N° 636-2020/SBNDGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020 (fojas 424).

21. Que, mediante Oficio N° 754-2020-ANA-GG/DCERH presentado el 05 de junio del 2020 (S.I. N° 08084-2020), la Autoridad Nacional del Agua, remite el Informe Técnico N° 084-2020-ANADCERH/ERH, concluyendo lo siguiente: i) respecto a "el predio 1" se identificó que éste es atravesado de este a oeste por tres (03) quebradas sin nombre; 1) respecto a "el predio 2" se identificó que éste es atravesado de este a oeste por cuatro (04) quebradas sin nombre, precisando que las quebradas disponen eventualmente del recurso hídrico durante la presencia

del Fenómeno del Niño; y, iii) las citadas quebradas constituyen bienes de dominio hidráulico y que a la fecha no cuentan con faja marginal delimitada, por lo que el interesado en adquirir dichos predios podrá delimitar de parte, la faja marginal conforme al Reglamento para la delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales (R.J. N° 332-2016-ANAN) (fojas 425).

22. Que, por lo antes expuesto esta Superintendencia no puede disponer de las áreas que se encuentran en Zona Acuática [36 968,48 m² (representa el 2,31% de "el predio 1')] y Zona de Playa [168 601,82 m² (representa el 10,52% de "el predio 1')] dado que sobre estas áreas la competencia es de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 "Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas.

23. Que, se debe tener en cuenta que parte de "el predio 1" y "el predio" se encuentran afectados por derecho de vía y propiedad restringida de las cuales: a) 85 498,00 m² (representa el 5,34 % de "el predio 1") y 13 105,10 m² (representa el 0,82 % de "el predio 1"), que forman parte del CUS N° 45907, se encuentran en derecho de vía y propiedad restringida; y, b) 44 623,10 m² (representa el 0,51 % de "el predio 2") y 14 027,90 m² (representa el 0,16 % de "el predio 2"), se encuentran en derecho de vía y propiedad restringida; respectivamente, por lo que no puede ser materia de actos de disposición por constituir bienes de dominio público, destinadas a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, conformidad con la normativa prevista en el numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"[.I concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1 993.

24. Que, por último, de acuerdo a la señalado en vigésimo primer considerando, la Autoridad Nacional del Agua, ha expresado que "los predios" en consulta constituyen bienes de dominio público hidráulico de conformidad con lo señalado en el artículo 641 de la Ley N.° 29338 (en adelante "Ley de Recursos Hídricos") concordado con el artículo 7 del mismo cuerpo legal. Asimismo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 74 de la citada Ley, los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, se mantiene una faja marginal de terreno necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios. En ese orden de ideas, es indispensable que la Autoridad Administrativa del Agua - Órgano Desconcentrado, órgano competente, determine los cauces de quebradas así como sus fajas marginales dado que no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad; razón por la cual no podrán ser objeto de acto de disposición alguno hasta su determinación.

25. Que, de acuerdo a lo señalado en el vigésimo segundo, vigésimo tercer y vigésimo cuarto considerando ha quedado determinado que "el predio 1" y "el predio 2" se superpone parcialmente con bienes de dominio público y sobre área que deberá determinarse los cauces de las quebradas para determinar el área que es de libre disponibilidad; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución.

26. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de "la administrada", se prescinde de la información solicitada a PERUPETRO, siendo además que no corresponde evaluar los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal).

27. Que, asimismo, corresponde indicar que mediante la S.I. N° 07194-2020 presentada el 12 de mayo de 2019 "la administrada" solicita conocer el estado de su solicitud de venta directa, la cual fue atendida el 24 de junio de 2020 por vía electrónica al correo: estudioriverabustarnante(a)grnail.com.

(...)"

23. Que, con Memorandum N° 1600-2020/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2020 (folio 453), "la SDDI" solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, "la UTD"), la notificación de la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI.

24. Que, con Notificación N° 1482-2020 SBN-GG-UTD del 3 de septiembre de 2020 (folio 454), "la UTD" remitió la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI.

25. Que, mediante escrito del 24 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15323-2020), "la Recurrente" interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 455), en donde señaló, entre otros aspectos, lo siguiente:

- a) Que, el numeral 5.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", dispone que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa, sólo es posible cuando bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo y luego de la evaluación de formal de la solicitud prevista en el numeral 6.3 de dicha Directiva. En este numeral, se indica que la unidad orgánica competente de la entidad pública 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 las solicitudes. En ese sentido, considera que “la SDDI” debió comunicarle la situación observada para la correspondiente reformulación de su pedido, más aún, cuando el numeral 9 de la Resolución impugnada señaló el carácter de orden público que tiene la etapa de evaluación del procedimiento.

- b) Que, la Resolución impugnada habría incumplido con los principios de legalidad e informalismo, respecto a que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, así como interpretar las normas del procedimiento, siempre que no se afecten derechos de terceros o el interés público. Asimismo, los incisos 10) y 11), artículo 66° del “T.U.O de la LPAG”, prescribe que dentro de los derechos de los administrados, se encuentra el derecho a que las actuaciones de las entidades que les afecten sean llevadas a cabo en la forma menos gravosa posible y al ejercicio del derecho de formular análisis, críticas o a cuestionar las decisiones y actuaciones de las entidades, en forma respectiva.
- c) Que, “la Recurrente” presenta la reformulación de su solicitud de venta directa, acompañada de documentos técnicos (planos y memorias descriptivas), donde se excluyen: i) Las áreas que se encuentran en: zona acuática y zona de playa; ii) las áreas afectadas por derecho de vía y propiedad restringida y iii) las áreas que comprenden dominio público hidráulico.

26. Que, con Memorandum N° 01884-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2020, “la SDDI” remitió el recurso de apelación y los actuados administrativos.

27. Que, con Memorandum N° 01399-2020/SBN-DGPE del 13 de octubre de 2020, “la DGPE” solicitó a “la UTD” la remisión del cargo de notificación o acuse de recibo. Fue atendido con Memorandum N° 00982-2020/SBN-GG-UTD del 14 de octubre de 2020, en donde señala que se notificó a “la Recurrente” con fecha 25 de septiembre de 2020 como obra en la Notificación N° 01482-2020 SBN-GG-UTD, por cuanto no se recibió acuse de recibo al correo remitido por “la UTD” el 4 de septiembre de 2020.

Recurso de apelación

28. Que, la Resolución impugnada fue notificada en forma presencial a “la Recurrente” el 25 de septiembre de 2020 mediante la Notificación N° 01482-2020 SBN-GG-UTD, donde obra el cargo de recepción de la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI y otros documentos, al no darse acuse de recibo a la notificación vía electrónica cursada con correo electrónico del 4 de septiembre de 2020 (folio 454). Cabe señalar, que “la Recurrente” presentó el recurso de apelación el 24 de septiembre de 2020, antes de la notificación presencial; lo que implica que sí tuvo conocimiento de la

Notificación N° 01482-2020 SBN-GG-UTD, mediante correo electrónico de dicha fecha; por lo cual, el plazo se computa el plazo desde el día 7 de septiembre de 2020 (día siguiente hábil a la notificación), determinándose que el plazo para presentar el recurso de apelación culminó el 25 de septiembre de 2020.

29. Que, “la Recurrente” presentó su recurso de apelación el 24 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15323-2020), dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218° del “T.U.O de la LPAG” en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1, artículo 145° del “T.U.O de la LPAG”¹. Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 124° del “T.U.O de la LPAG” y conforme a lo establecido en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”, “el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley”.

30. Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, debe indicarse que “la Recurrente” señala, en resumen, los siguientes argumentos:

31. Primer argumento: “La Recurrente” indicó, en resumen, que el numeral 5.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada con Resolución N° 064-2014/SBN publicada en 11 de septiembre de 2014 (en adelante, “la Directiva”) dispone que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa, sólo es posible cuando bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo y luego de la evaluación de formal de la solicitud prevista en el numeral 6.3 de dicha Directiva. En este numeral, se indica que la unidad orgánica competente de la entidad pública 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. En ese sentido, considera que “la SDDI” debió comunicarle la situación observada para la correspondiente reformulación de su pedido, más aún, cuando el numeral 9 de la Resolución impugnada señaló el carácter de orden público que tiene la etapa de evaluación del procedimiento.

32. Que, respecto a este argumento, debe indicarse que numeral 6.3 de la Directiva N° 006-2014-SBN “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, se refiere a supuestos subsanables y no supuestos de improcedencia. En ese sentido, el considerando 9 de la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI hizo alusión a la posibilidad de subsanar, pero sólo en caso que la pretensión de “la Recurrente” no recayera en caso de improcedencia; lo cual implica una imposibilidad jurídica. En el presente caso, se advierte que la pretensión recae sobre bienes de dominio público hidráulico estratégicos conforme a lo determinado por la Autoridad Nacional del Agua (en adelante, “el ANA”)

¹ “Artículo 145.- Transcurso del plazo

145.1 Cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por hábiles consecutivos, excluyendo del cómputo aquellos no laborables del servicio, y los feriados no laborables de orden nacional o regional”.

respecto a “el predio 1” y “el predio 2”, según Oficio N° 754-2020-ANA-GG/DCERH y el Informe Técnico N° 084-2020-ANA-DCERH-AERH y en el Informe de Brigada N° 00582-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 434), en donde “la SDDI” concluyó que debería declararse la improcedencia de lo solicitado debido a la ocupación de vía pública “y propiedad restringida de las cuales: a) 85 498,00 m² (representa el 5,34 % de “el predio 1”) y 13 105,10 m² (representa el 0,82 % de “el predio 1”), que forman parte del CUS N° 45907, se encuentran en derecho de vía y propiedad restringida; y, b) 44 623,10 m² (representa el 0,51 % de “el predio 2”) y 14 027,90 m² (representa el 0,16 % de “el predio 2”), se encuentran en derecho de vía y propiedad restringida; respectivamente, por lo que no puede ser materia de actos de disposición por constituir bienes de dominio público, destinadas a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, conformidad con la normativa prevista en el numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993”. Esta conclusión se reiteró en los Informes Técnico Legales Nros 0548, 0549, 0550 y 0551-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folios 438, 440, 442 y 444). En ese sentido, debe desestimarse el argumento formulado por cuanto alega derecho para subsanar, sin embargo “el predio 1” y “el predio 2” recaen sobre bienes de dominio público y carecen de libre disponibilidad, constituyendo este caso un supuesto de improcedencia de lo solicitado por “la Recurrente”.

33. Segundo argumento: “La Recurrente” indicó, en resumen, que la Resolución impugnada habría incumplido con los principios de legalidad e informalismo, respecto a que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, así como interpretar las normas del procedimiento, siempre que no se afecten derechos de terceros o el interés público. Asimismo, los incisos 10) y 11), artículo 66° del “T.U.O de la LPAG”, prescribe que dentro de los derechos de los administrados, se encuentra el derecho a que las actuaciones de las entidades que les afecten sean llevadas a cabo en la forma menos gravosa posible y al ejercicio del derecho de formular análisis, críticas o a cuestionar las decisiones y actuaciones de las entidades, en forma respectiva.

34. Que, en relación al segundo argumento, debe indicarse que el fundamento de la improcedencia de la pretensión de “la Recurrente” radica en el numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993, donde se dispone que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, lo que implica, que las pretensiones que recaen en dicha clase de bienes son improcedentes y no podrían subsanarse, sin que esta conclusión implique la imposibilidad de que “la Recurrente” presente nueva solicitud, cuyo ámbito no debería recaer en bienes de dominio público. En ese sentido, deberá desestimarse el segundo argumento.

35. Tercer argumento: “La Recurrente” presenta la reformulación de su solicitud de venta directa, acompañada de documentos técnicos (planos y memorias descriptivas), donde se excluyen: i) Las áreas que se encuentran en: zona acuática y zona de playa; ii) las áreas afectadas por derecho de vía y propiedad restringida y iii) las áreas que comprenden dominio público hidráulico.

36. Que, respecto a este argumento, debe indicarse que en realidad constituye nueva petición, la cual deberá ser evaluada por “la SDDI” de acuerdo a su mérito, por cuanto constituye el área competente para sustentar los actos de disposición de los predios estatales, siempre que se encuentren bajo la competencia de la SBN, de acuerdo a lo dispuesto en el literal a), artículo 48° del “ROF de la SBN”². En ese sentido, deberá derivarse a “la SDDI” la petición presentada por “la Recurrente” con la finalidad de que sea evaluada y determine su procedencia o no.

37. Que, por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI, mediante escrito del 24 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15323-2020), y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “el Recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho, si lo considerase necesario.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificaciones; y Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales- SBN.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la empresa INKATERRA Perú S.A.C, representada por su gerente general Enrique Gamero Maldonado, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa

Artículo 2°.- DISPONER que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario efectúe la evaluación de la nueva petición y documentos técnicos reformulados, contenidos en el recurso de apelación presentado por la empresa INKATERRA Perú S.A.C, de acuerdo a lo expuesto en la presente Resolución.

² Artículo 48.- Funciones Específicas

Son funciones específicas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario:

- a) Sustentar y emitir los actos administrativos de disposición de bienes estatales que se encuentren bajo competencia y administración de la SBN, previa conformidad del Superintendente Nacional de Bienes Estatales en los actos de Venta y Permuta.

Artículo 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución a la empresa INKATERRA Perú S.A.C, representada por su gerente general Enrique Gamero Maldonado.

Regístrese y comuníquese

Visado por:

Especialista en Bienes Estatales III

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00032-2020/SBN-DGPE-MAPU

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM 01884-2020/SBN-DGPE-SDDI
b) EXPEDIENTE N° 200-2017/SBNSDDI
c) S.I. N° 15323-2020

FECHA : 22 de octubre del 2020

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario-SDDI (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado el 24 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15323-2020), por la empresa INKATERRA Perú S.A.C, representada por su gerente general Enrique Gamero Maldonado, contra la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 31 de agosto de 2020, que declaró improcedente su solicitud de venta directa en relación al área de 1 602 385,32 m² y 8 788 633,81 m², que se ubican a la altura del km 1 110 de la carretera Panamericana Norte, sector Los Amarillos, distrito Lobitos, provincia Talara y departamento Piura, denominados "el predio 1" y "el predio 2" en forma respectiva.

Al respecto, se advierte que "la SDDI" adjuntó al expediente N° 200-2017/SBNSDDI, diversa documentación acerca de "el predio 1" y "el predio 2", entre los cuales, aparecen los siguientes:

I. ANTECEDENTES:

1.1 Que, a través del escrito del 8 de marzo de 2017 (S.I. N° 07038-2017), "la Recurrente" representada por su gerente general José Koechlin Von Stein, solicitó la venta directa de "el predio 1" y "el predio 2", invocando la causal b), artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento"), Adjuntó: i) D.N.I del Representante (folio 7); ii) certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima (folio 8); iii) memoria descriptiva de "el predio 1" y "el predio 2", de marzo de 2017 (folio 12); iv) copia simple del Acuerdo Regional N° 997-2014/GRP-CR del 26 de febrero de 2014 (folio 20); v) copia literal de las partidas regionales Nros 11066778, 11066780 y 11009758 emitidas el 8 de marzo de 2017 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (folio 22 a 28); Acuerdo de Consejo Regional N° 1082-2014/GRPCR emitida el 3 de diciembre de 2014 (folio 34); vi) Resolución Directoral N° 037-2016-MGP/DGCG emitida el 27 de enero de 2016 por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (folio 37); vii) plano perimétrico de "el predio 1" y "el predio 2" suscrito en marzo de 2017 (folio 41).

1.2 Que, mediante escrito del 29 de marzo de 2017 (S.I. N° 095566-2017), “la Recurrente” señala domicilio en calle Andalucía N° 174, distrito Miraflores, provincia y departamento de Lima e informó sobre las acciones realizadas por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara (folio 42).

1.3 Que, mediante escrito del 21 de julio de 2017 (S.I. N° 23967-2017), “la Recurrente” indicó que si bien es cierto sobre las partidas Nros 11005798 y 11045339, aparece inscrita una medida cautelar de no innovar sobre el área de 16.49 Ha en favor de Mario Ricardo Ganoza, dispuesta por el Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Talara mediante Resolución N° 1 del 6 de agosto de 2013, sin embargo, dicha medida no afecta las área de “el predio 1” y “el predio 2” y que además el citado Juzgado ha solicitado la aclaración de la citada medida cautelar mediante Título N° 598192 del 20 de marzo de 2017 (folio 80).

1.4 Que, mediante escrito del 30 de octubre de 2019 (S.I N° 35493-2019), “la Recurrente” presentó insistió en la solicitud de venta directa sobre “el predio”, bajo la causal prevista en el literal b), artículo 77° de “el Reglamento” (folio 418).

1.5 Que, con Memorándum N° 01772-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2019 (folio 420), la Procuraduría Pública de “la SBN” señala respecto a “el predio” que con fecha 29 de octubre de 2019 se ha logrado inscribir en el asiento E00001 de la partida registral N° 11045339 de la Zona Registral N° 1- Sede Piura, de la Oficina Registral de Sullana, la cancelación de la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda inscrita en el asiento D00002 de la citada partida. Asimismo, de igual forma, en la misma fecha se ha logrado inscribir en el asiento E00003 de la partida registral N° 11009758 de la Zona Registral N° 1- Sede Piura, de la Oficina Registral de Sullana, la cancelación de la medida cautelar de no innovar con anotación de demanda inscrita en el asiento D00016 de la citada partida. Asimismo señaló que dicha decisión fue efectuada en mérito de la decisión tomada por el Juzgado Civil de Talara (expediente N° 5104-20101 mediante Resolución Judicial N° 29 del 09.09.2019, que fue declarada consentida mediante Resolución Judicial N° 30 del 02.10.2019. [Adjunto en digital copia pertinente de las citadas partidas registrales).

1.6 Que, con Oficio N° 518-2020/SBN-DGPE-SDDI recibido por la Autoridad Nacional del Agua, el 18 de febrero de 2020, “la SDDI” solicitó información sobre si los predios afectan bienes de dominio público.

1.7 Que, mediante Oficio N° 546-2020/SBN-DGPE-SDDI recibido el 19 de febrero de 2020, por PerúPetro (folio 423), “la SDDI” solicitó información respecto a la existencia de pozos y tuberías en “el predio”.

1.8 Que, con Oficio N° 636-2020/SBN-DGPE-SDDI recibido por “la Recurrente” el 2 de marzo de 2020 (folio 424), “la SDDI” comunicó las acciones para solicitar información a las entidades solicitadas.

1.9 Que, mediante escrito del 11 de mayo de 2020 (S.I. N° 07494-2020), “la Recurrente” solicita atención a su requerimiento de venta de directa (folio 425).

1.10 Que, mediante correo electrónico del 5 de junio de 2020 (folio 427), la Autoridad Nacional del Agua remitió información respecto a “el predio 1” y “el predio 2”. Se remitió el Oficio N° 754-2020-ANA-GG/DCERH y el Informe Técnico N° 084-2020-ANA-DCERH-AERH, donde se determinó, que dentro del área consultada por la SBN existen siete (07) afluentes efímeros ubicados en “el predio 1” y “el predio 2”, se encuentran afectados por bienes de dominio público hidráulico. Se recomienda delimitación de parte.

1.11 Que, mediante correo electrónico del 24 de junio de 2020 (folio 432), “la SDDI” brindó información a “la Recurrente” respecto a la N° S.I. N° 07494-2020.

1.12 Que, mediante Informe de Brigada N° 00582-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 434); “la SDDI” concluyó que debería declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Recurrente”, en consideración a lo siguiente:

“(…).

3.17. Mediante Oficio N° 754-2020-ANA-GG/DCERH presentado el 05 de junio del 2020 (S.I. N° 08084-2020), la Autoridad Nacional del Agua, remite el Informe Técnico N° 084-2020-ANA-DCERH/ERH, concluyendo lo siguiente: i) respecto a "el predio 1" se identificó que éste es atravesado de este a oeste por tres (03) quebradas sin nombre; u) respecto a "el predio 2" se identificó que éste es atravesado de este a oeste por cuatro (04) quebradas sin nombre, precisando que las quebradas disponen eventualmente del recurso hídrico durante la presencia del Fenómeno del Niño; y, iii) las citadas quebradas constituyen bienes de dominio hidráulico y que a la fecha no cuentan con faja marginal delimitada, por lo que el interesado en adquirir dichos predios podrá delimitar de parte, la faja marginal conforme al Reglamento para la delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales (R.J. N° 332-2016-ANAN) (fojas 425).

3.18. Por lo antes expuesto esta Superintendencia no puede disponer de las áreas que se encuentran en Zona Acuática [36 968,48 m2 (representa el 2,31% de "el predio 1")] y Zona de Playa [168 601,82 m2 (representa el 10,52% de "el predio 1")] dado que sobre estas áreas la competencia es de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas, de conformidad con lo señalado en el artículo 20 del Decreto Legislativo N° 1147 "Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas.

3.19. Se debe tener en cuenta que parte de "el predio 1" y "el predio" se encuentran afectados por derecho de vía y propiedad restringida de las cuales: a) 85 498,00 m2 (representa el 5,34 % de "el predio 1") y 13 105,10 m2 (representa el 0,82 % de "el predio 1"), que forman parte del CUS N° 45907, se encuentran en derecho de vía y propiedad restringida; y, b) 44 623,10 m2 (representa el 0,51 % de "el predio 2") y 14 027,90 m2 (representa el 0,16 % de "el predio 2"), se encuentran en derecho de vía y propiedad restringida; respectivamente, por lo que no puede ser materia de actos de disposición por constituir bienes de dominio público, destinadas a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, conformidad con la normativa prevista en el numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento", concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993.

3.20. Por último, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.17. del presente informe, la Autoridad Nacional del Agua, ha expresado que "los predios" en consulta constituyen bienes de dominio público hidráulico de conformidad con lo señalado en el artículo 608 de la Ley N.º 29338 (en adelante "Ley de Recursos Hídricos") concordado con el artículo 709 del mismo cuerpo legal. Asimismo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 74 de la citada Ley, los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, se mantiene una faja marginal de terreno necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios. En ese orden de ideas, es indispensable que la Autoridad Administrativa del Agua - órgano Desconcentrado, órgano competente determine los cauces de quebradas así como sus fajas marginales dado que no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad; razón por la cual no podrán ser objeto de acto de disposición alguno hasta su determinación.

3.21. De acuerdo a lo señalado en el 3.18., 3.19. y 3.20 del presente informe ha quedado determinado que "el predio 1" y "el predio 2" se superpone parcialmente con bienes de dominio público y sobre área que deberá determinarse los cauces de las quebradas para determinar el área que es de libre disponibilidad; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", debiéndose archivar el expediente.

3.22. Habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de "la administrada", se prescinde de la información solicitada a PERUPETRO, siendo que además que no corresponde evaluar los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal).

3.23. Asimismo, corresponde indicar que mediante la S.I. N° 07194-2020 presentada el 12 de mayo de 2019 "la administrada" solicita conocer el estado de su solicitud de venta directa, la cual fue atendida el 24 de junio de 2020 por vía electrónica al correo: estudioriverabustamante@gmail.com.

(...)"

1.13 Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0548-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 438), "la SDDI" concluyó que debería declararse la improcedencia de la solicitud de "la Recurrente" que obra en la S.I. N° 07038-2017, indicando lo siguiente:

"(...).

6.1 CONCLUSIONES

Ha quedado determinado porque de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.21, del Informe de brigada. se concluyó que el predio 1" y "el predio 2 se superpone parcialmente con bienes de dominio público y sobre área que deberá determinarse los cauces de las quebradas para determinar el área que es de

libre disponibilidad: razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", debiendo disponerse el archivar correspondiente.

(...)"

1.14 Que, con Informe Técnico Legal N° 0549-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 440), "la SDDI" concluyó que debería declararse la improcedencia de la solicitud de "la Recurrente" que obra en la S.I. N° 13401-2020, indicando lo siguiente:

"(...).

6.1 CONCLUSIONES

Ha quedado determinado, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.21, del Informe de Brigada, se concluyó que el predio 1" y "el predio 2" se superpone parcialmente con bienes de dominio público y sobre área que deberá determinarse los cauces de las quebradas para determinar el área que es de libre disponibilidad; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por 'la administrada", debiendo disponerse el archivar correspondiente.

(...)"

1.15 Que, con Informe Técnico Legal N° 0550-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 442), "la SDDI" concluyó que debería declararse la improcedencia de la solicitud de "la Recurrente" que obra en la S.I. N° 13402-2020, indicando lo siguiente:

"(...).

6.1 CONCLUSIONES

Ha quedado determinado, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.21, del Informe de Brigada, se concluyó que el predio 1" y "el predio 2" se superpone parcialmente con bienes de dominio público y sobre área que deberá determinarse los cauces de las quebradas para determinar el área que es de libre disponibilidad; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", debiendo disponerse el archivar correspondiente.

(...)"

1.16 Que, con Informe Técnico Legal N° 0551-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 444), "la SDDI" concluyó que debería declararse la improcedencia de la solicitud de "la Recurrente" que obra en la S.I. N° 13404-2020, indicando lo siguiente:

"(...).

6.1 CONCLUSIONES

Ha quedado determinado, de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.21. del Informe de Brigada, se concluyó que el predio 1" y "el predio 2" se superpone parcialmente con bienes de dominio público y sobre área que deberá determinarse los cauces de las quebradas para determinar el área que es de libre disponibilidad; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por la administrada", debiendo disponerse el archivar correspondiente.

(...)"

1.17 Que, mediante Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 449), "la SDDI" declaró improcedente la solicitud de venta directa bajo la causal contemplada en el literal b), artículo 77° de "el Reglamento" indicando entre otros aspectos, lo siguiente:

"(...).

20. Que, habiéndose advertido que "el predio 1" y "el predio 2" son de titularidad del Estado, que se ha levantado la medida cautelar de las partidas registrales Nros.11045339 y 1100958 y a fin de determinar la condición actual del "predio 1" y de "el predio 2" esta Subdirección solicitó a la Autoridad Nacional del Agua - ANA, mediante Oficio N° 518-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2020 (fojas 422), que remitan información acerca de: sí "los predios", se encuentran afectados por bienes de dominio público hidráulico y/o faja marginal, y de ser el caso, nos indique el área involucrada; asimismo, mediante el Oficios N° 546-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2020 (fojas 423), se solicitó a PERUPETRO S.A., entre otros, señalar cuál es el radio de los pozos del área en consulta e informar sobre la existencia de otros pozos y tuberías, en caso, los hubiera, así como, el estado actual de los pozos y señalar el marco normativo que regula la zona de seguridad de dichas instalaciones, siendo, puesta en conocimiento de "el administrado", mediante Oficio N° 636-2020/SBNDGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020 (fojas 424).

21. Que, mediante Oficio N° 754-2020-ANA-GG/DCERH presentado el 05 de junio del 2020 (S.I. N° 08084-2020), la Autoridad Nacional del Agua, remite el Informe Técnico N° 084-2020-ANADCERH/ERH, concluyendo lo siguiente: i) respecto a "el predio 1" se identificó que éste es

atravesado de este a oeste por tres (03) quebradas sin nombre; 1) respecto a "el predio 2" se identificó que éste es atravesado de este a oeste por cuatro (04) quebradas sin nombre, precisando que las quebradas disponen eventualmente del recurso hídrico durante la presencia del Fenómeno del Niño; y, iii) las citadas quebradas constituyen bienes de dominio hidráulico y que a la fecha no cuentan con faja marginal delimitada, por lo que el interesado en adquirir dichos predios podrá delimitar de parte, la faja marginal conforme al Reglamento para la delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales (R.J. N° 332-2016-ANAN) (fojas 425).

22. Que, por lo antes expuesto esta Superintendencia no puede disponer de las áreas que se encuentran en Zona Acuática [36 968,48 m² (representa el 2,31% de "el predio 1')] y Zona de Playa [168 601,82 m² (representa el 10,52% de "el predio 1')] dado que sobre estas áreas la competencia es de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 "Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas.

23. Que, se debe tener en cuenta que parte de "el predio 1" y "el predio" se encuentran afectados por derecho de vía y propiedad restringida de las cuales: a) 85 498,00 m² (representa el 5,34 % de "el predio 1") y 13 105,10 m² (representa el 0,82 % de "el predio 1"), que forman parte del CUS N° 45907, se encuentran en derecho de vía y propiedad restringida; y, b) 44 623,10 m² (representa el 0,51 % de "el predio 2") y 14 027,90 m² (representa el 0,16 % de "el predio 2"), se encuentran en derecho de vía y propiedad restringida; respectivamente, por lo que no puede ser materia de actos de disposición por constituir bienes de dominio público, destinadas a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, conformidad con la normativa prevista en el numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"[.I concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1 993.

24. Que, por último, de acuerdo a lo señalado en vigésimo primer considerando, la Autoridad Nacional del Agua, ha expresado que "los predios" en consulta constituyen bienes de dominio público hidráulico de conformidad con lo señalado en el artículo 641 de la Ley N.° 29338 (en adelante "Ley de Recursos Hídricos") concordado con el artículo 7 del mismo cuerpo legal. Asimismo, de acuerdo a lo señalado por el artículo 74 de la citada Ley, los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, se mantiene una faja marginal de terreno necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios. En ese orden de ideas, es indispensable que la Autoridad Administrativa del Agua - Órgano Desconcentrado, órgano competente, determine los cauces de quebradas así como sus fajas marginales dado que no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad; razón por la cual no podrán ser objeto de acto de disposición alguno hasta su determinación.

25. Que, de acuerdo a lo señalado en el vigésimo segundo, vigésimo tercer y vigésimo cuarto considerando ha quedado determinado que "el predio 1" y "el predio 2" se superpone parcialmente con bienes de dominio público y sobre área que deberá determinarse los cauces de las quebradas para determinar el área que es de libre disponibilidad; razones suficientes para determinar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", debiéndose archivar el expediente una vez quede consentida la presente resolución.

26. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de "la administrada", se prescinde de la información solicitada a PERUPETRO, siendo además que no corresponde evaluar los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal).

27. Que, asimismo, corresponde indicar que mediante la S.I. N° 07194-2020 presentada el 12 de mayo de 2019 "la administrada" solicita conocer el estado de su solicitud de venta directa, la cual fue atendida el 24 de junio de 2020 por vía electrónica al correo: estudioriverabustarnante(a)gmail.com.

(...)"

1.18 Que, con Memorandum N° 1600-2020/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2020 (folio 453), "la SDDI" solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, "la UTD"), la notificación de la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI.

1.19 Que, con Notificación N° 1482-2020 SBN-GG-UTD del 3 de septiembre de 2020 (folio 454), "la UTD" remitió la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI.

1.20 Que, mediante escrito del 24 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15323-2020), "la Recurrente" interpuso recurso de apelación contra la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI (folio 455), en donde señaló, entre otros aspectos, lo siguiente:

a) Que, el numeral 5.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", dispone que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa, sólo es posible cuando bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo y luego de la evaluación de formal de la solicitud prevista en el numeral 6.3 de dicha Directiva. En este numeral, se indica que la unidad orgánica competente de la entidad pública 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 las solicitudes. En ese sentido, considera que "la SDDI" debió comunicarle la situación observada para la correspondiente reformulación de su pedido, más aún, cuando el numeral 9 de la Resolución impugnada señaló el carácter de orden público que tiene la etapa de evaluación del procedimiento.

b) Que, la Resolución impugnada habría incumplido con los principios de legalidad e informalismo, respecto a que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, así como interpretar las normas del procedimiento, siempre que no se afecten derechos de terceros o el interés público. Asimismo, los incisos 10) y 11), artículo 66° del “T.U.O de la LPAG”, prescribe que dentro de los derechos de los administrados, se encuentra el derecho a que las actuaciones de las entidades que les afecten sean llevadas a cabo en la forma menos gravosa posible y al ejercicio del derecho de formular análisis, críticas o a cuestionar las decisiones y actuaciones de las entidades, en forma respectiva.

c) Que, “la Recurrente” presenta la reformulación de su solicitud de venta directa, acompañada de documentos técnicos (planos y memorias descriptivas), donde se excluyen: i) Las áreas que se encuentran en: zona acuática y zona de playa; ii) las áreas afectadas por derecho de vía y propiedad restringida y iii) las áreas que comprenden dominio público hidráulico.

1.21 Que, con Memorándum N° 01884-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2020, “la SDDI” remitió el recurso de apelación y los actuados administrativos.

1.22 Que, con Memorándum N° 01399-2020/SBN-DGPE del 13 de octubre de 2020, “la DGPE” solicitó a “la UTD” la remisión del cargo de notificación o acuse de recibo. Fue atendido con Memorándum N° 00982-2020/SBN-GG-UTD del 14 de octubre de 2020, en donde señala que se notificó a “la Recurrente” con fecha 25 de septiembre de 2020 como obra en la Notificación N° 01482-2020 SBN-GG-UTD, por cuanto no se recibió acuse de recibo al correo remitido por “la UTD” el 4 de septiembre de 2020.

II. ANÁLISIS:

Respecto a la competencia de “la DGPE”

2.1 El artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Legislativo N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación, se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

2.2 El numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

2.3 En ese sentido, corresponde a “la DGPE” evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en

adelante, "ROF de la SBN").

Sobre el recurso de apelación

2.4 La Resolución impugnada fue notificada en forma presencial a "la Recurrente" el 25 de septiembre de 2020 mediante la Notificación N° 01482-2020 SBN-GG-UTD, donde obra el cargo de recepción de la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI y otros documentos, al no darse acuse de recibo a la notificación vía electrónica cursada con correo electrónico del 4 de septiembre de 2020 (folio 454). Cabe señalar, que "la Recurrente" presentó el recurso de apelación el 24 de septiembre de 2020, antes de la notificación presencial; lo que implica que sí tuvo conocimiento de la Notificación N° 01482-2020 SBN-GG-UTD, mediante correo electrónico de dicha fecha; por lo cual, el plazo se computa el plazo desde el día 7 de septiembre de 2020 (día siguiente hábil a la notificación), determinándose que el plazo para presentar el recurso de apelación culminó el 25 de septiembre de 2020.

2.5 "La Recurrente" presentó su recurso de apelación el 24 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15323-2020), dentro del plazo de Ley, conforme a lo establecido en el numeral 218.2, artículo 218° del "T.U.O de la LPAG" en concordancia con lo dispuesto en el numeral 145.1, artículo 145° del "T.U.O de la LPAG" . Además, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad de los escritos, previstos en el artículo 124° del "T.U.O de la LPAG" y conforme a lo establecido en el artículo 221° del "T.U.O de la LPAG", "el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 124° de la presente Ley".

2.6 Que, culminado el análisis de los requisitos formales del recurso de apelación, debe indicarse que "la Recurrente" señala, en resumen, los siguientes argumentos:

2.7 Primer argumento: "La Recurrente" indicó, en resumen, que el numeral 5.2 de la Directiva N° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada con Resolución N° 064-2014/SBN publicada en 11 de septiembre de 2014 (en adelante, "la Directiva") dispone que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa, sólo es posible cuando bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo y luego de la evaluación de formal de la solicitud prevista en el numeral 6.3 de dicha Directiva. En este numeral, se indica que la unidad orgánica competente de la entidad pública 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. En ese sentido, considera que "la SDDI" debió comunicarle la situación observada para la correspondiente reformulación de su pedido, más aún, cuando el numeral 9 de la Resolución impugnada señaló el carácter de orden público que tiene la etapa de evaluación del procedimiento.

2.8 Que, respecto a este argumento, debe indicarse que numeral 6.3 de la Directiva N° 006-2014-SBN "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", se refiere a supuestos subsanables y no supuestos de improcedencia. En ese sentido, el considerando 9 de la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI hizo alusión a la posibilidad de subsanar, pero sólo en caso que la pretensión de "la Recurrente" no recayera en caso

de improcedencia; lo cual implica una imposibilidad jurídica. En el presente caso, se advierte que la pretensión recae sobre bienes de dominio público hidráulico estratégicos conforme a lo determinado por la Autoridad Nacional del Agua (en adelante, "el ANA") respecto a "el predio 1" y "el predio 2", según Oficio N° 754-2020-ANA-GG/DCERH y el Informe Técnico N° 084-2020-ANA-DCERH-AERH y en el Informe de Brigada N° 00582-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folio 434), en donde "la SDDI" concluyó que debería declararse la improcedencia de lo solicitado debido a la ocupación de vía pública "y propiedad restringida de las cuales: a) 85 498,00 m² (representa el 5,34 % de "el predio 1") y 13 105,10 m² (representa el 0,82 % de "el predio 1"), que forman parte del CUS N° 45907, se encuentran en derecho de vía y propiedad restringida; y, b) 44 623,10 m² (representa el 0,51 % de "el predio 2") y 14 027,90 m² (representa el 0,16 % de "el predio 2"), se encuentran en derecho de vía y propiedad restringida; respectivamente, por lo que no puede ser materia de actos de disposición por constituir bienes de dominio público, destinadas a una finalidad pública de carácter inalienable e imprescriptible, conformidad con la normativa prevista en el numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento", concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993". Esta conclusión se reiteró en los Informes Técnico Legales Nros 0548, 0549, 0550 y 0551-2020/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2020 (folios 438, 440, 442 y 444). En ese sentido, debe desestimarse el argumento formulado por cuanto alega derecho para subsanar, sin embargo "el predio 1" y "el predio 2" recaen sobre bienes de dominio público y carecen de libre disponibilidad, constituyendo este caso un supuesto de improcedencia de lo solicitado por "la Recurrente".

2.9 Segundo argumento: "La Recurrente" indicó, en resumen, que la Resolución impugnada habría incumplido con los principios de legalidad e informalismo, respecto a que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, así como interpretar las normas del procedimiento, siempre que no se afecten derechos de terceros o el interés público. Asimismo, los incisos 10) y 11), artículo 66° del "T.U.O de la LPAG", prescribe que dentro de los derechos de los administrados, se encuentra el derecho a que las actuaciones de las entidades que les afecten sean llevadas a cabo en la forma menos gravosa posible y al ejercicio del derecho de formular análisis, críticas o a cuestionar las decisiones y actuaciones de las entidades, en forma respectiva.

2.10 Que, en relación al segundo argumento, debe indicarse que el fundamento de la improcedencia de la pretensión de "la Recurrente" radica en el numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento", concordado con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993, donde se dispone que los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, lo que implica, que las pretensiones que recaen en dicha clase de bienes son improcedentes y no podrían subsanarse, sin que esta conclusión implique la imposibilidad de que "la Recurrente" presente nueva solicitud, cuyo ámbito no debería recaer en bienes de dominio público. En ese sentido, deberá desestimarse el segundo argumento.

2.11 Tercer argumento: "La Recurrente" presenta la reformulación de su solicitud de venta directa, acompañada de documentos técnicos (planos y memorias descriptivas), donde se excluyen: i) Las áreas que se encuentran en: zona acuática y zona de playa; ii) las áreas afectadas por derecho de vía y propiedad restringida y iii) las áreas que comprenden dominio público hidráulico.

2.12 Que, respecto a este argumento, debe indicarse que en realidad constituye nueva petición, la cual deberá ser evaluada por “la SDDI” de acuerdo a su mérito, por cuanto constituye el área competente para sustentar los actos de disposición de los predios estatales, siempre que se encuentren bajo la competencia de la SBN, de acuerdo a lo dispuesto en el literal a), artículo 48° del “ROF de la SBN” . En ese sentido, deberá derivarse a “la SDDI” la petición presentada por “la Recurrente” con la finalidad de que sea evaluada y determine su procedencia o no.

2.13 Que, por tanto, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 0474-2020/SBN-DGPE-SDDI, mediante escrito del 24 de septiembre de 2020 (S.I. N° 15323-2020), y dar por agotada la vía administrativa; sin perjuicio que “el Recurrente” acuda a la vía correspondiente para salvaguardar su derecho.

III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por la empresa INKATERRA Perú S.A.C, representada por su gerente general Enrique Gamero Maldonado, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIONES:

4.1 Notificar una vez emitida la correspondiente resolución a la empresa INKATERRA Perú S.A.C, representada por su gerente general Enrique Gamero Maldonado.

4.2 Que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario efectúe la evaluación de la nueva petición y documentos técnicos reformulados, contenidos en el recurso de apelación presentado por la empresa INKATERRA Perú S.A.C, de acuerdo a lo expuesto en el presente Informe.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 soft
Fecha: 22/10/2020 11:34:38-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 17.1.2.1