



**RESOLUCIÓN N° 0335-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de julio del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 813-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDUARDO PACHECO SUMARI**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 149 999,94 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector de Alto Larán, sector Pampa de Ñoco, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha y departamento de Ica, en adelante "el predio".

**CONSIDERANDO:**

- 1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 2.- Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.
- 3.- Que, mediante escrito presentado el 16 de julio de 2019 (S.I. N° 23910-2019), **EDUARDO PACHECO SUMARI**, (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) memoria descriptiva suscrita en octubre de 2016 por el ingeniero agrónomo Carlos Alberto Arévalo Hernández con Reg. CIP N° 14802 (fojas 02); b) constancia de posesión emitida por la Municipalidad de Alto Larán (fojas 5), c) fotografías (fojas 6 al 10); y, d) estudio de factibilidad técnico -económico, suscrito en marzo de 2017 (fojas 12 al 27).
- 4.- Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre

disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

**5.-** Que, 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.

**6.-** Que, por su parte el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” y el numeral 151.1) del artículo 151° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la LPAG”).

**7.-** 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 éste 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”, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

**8.-** Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**9.-** Que, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 923-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto de 2019 (fojas 28), determinándose respecto de “el predio” lo siguiente:

i) 149 933,92 m<sup>2</sup> (99,96% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P21002886 del Registro Predial Urbano (fojas 32), identificado con CUS referencial 97366;

ii) 66,02 m<sup>2</sup> (0,04% de “el predio”) se superpone con predio inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11026300 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, registrado con CUS N° 51049 (fojas 34);

iii) 124 755,02 m<sup>2</sup> (83,17% de “el predio”) se superpone con derecho minero vigente, titulado (sustancia no metálica) “Mina Cantera La Culebrilla” con código 10011067X01, el cual se encuentra conformado por la sumatoria de áreas de 66,02 m<sup>2</sup> (partida N.°11026300) y de 124 689 m<sup>2</sup> (código de predio n.°P21002886); el área restante de 25 244,92 m<sup>2</sup> (16,83% de “el predio”) se encuentra superpuesto con dos (2) derechos mineros vigentes, titulados (sustancias no metálicas), el primero con el denominado “Chancadora San Miguel SAC” con código 010202007 y el segundo con el denominado “Mina Cantera La Culebrilla” con código 10011067X01, que recaen en

ámbito inscrito con en el código de predio n.°P21002886;

iv) No se descarta superposición de “el predio” con el derecho de vía de la Ruta PE-26 Trayectoria: Emp. PE-1S (Chincha Alta) - San Juan, dado que no se cuenta con la información técnica suficiente respecto al ancho vial normativo;

v) Revisado el Plan de Contingencia y el mapa de peligros de la Municipalidad Distrital de Alto Larán, se verifica que “el predio” cruza la Quebrada Culebrilla y se ubica en Zona de Peligro Alto, no pudiendo establecer el porcentaje de superposición dado que discrepa con lo visualizado en el GEOHIDRO de la Autoridad Nacional del Agua; y,

vi) Según las imágenes satelitales históricas del Google Earth del periodo 2002 al 2018, se advierte que “el predio” se encuentra totalmente desocupado y sin delimitación física, lo cual se condice con lo señalado en la Ficha Técnica N° 2206-2016/SBN-DGPE-SDS que contiene la inspección realizada al CUS N° 97366 (53 611,04 m<sup>2</sup>) dentro del cual se encuentra “el predio”, en la cual se determinó que se encuentra desocupado; asimismo de la inspección realizada el 23 de marzo de 2019 al CUS N° 51049, se determinó que el área de “el predio” que recae en dicho CUS se encuentra desocupado, en tanto consigna que la totalidad del CUS cuenta con dicha condición.

**10.-** Que, a fin de determinar si “el predio” constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, esta Subdirección mediante Oficio N°3163-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2019, (fojas 40), reiterado con Oficio N° 3785-2019-SBN-DGPE-SDDI (fojas 51) y Oficio N° 4113-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2019 (fojas 52) se requirió al Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional -PROVIAS, informe si “el predio” se superpone con derecho de vía de la ruta PE-26 Trayectoria:EMP.PE-1S(Chincha Alta) – San Juan, dado que no se cuenta con información técnica suficiente respecto al ancho vial normativo.

**11.-** Que, asimismo, mediante Oficio N° 3164-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2019 (fojas 41), reiterado con Oficio N° 4114-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2019 (fojas 53) requirió a la Municipalidad Distrital de Alto Larán (en adelante “la Municipalidad”), informe si “el predio” es considerado habitable caso contrario remitir el sustento que aprueba la declaración de zona de riesgo no mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo). En atención a lo solicitado, “la Municipalidad” mediante Oficio N° 0470-2019-MDAL presentado el 15 de noviembre de 2019 (S.I N° 36877-2019) (fojas 54) y Oficio N° 0520-2019-MDSL presentado el 30 de diciembre de 2019 (S.I N° 41384-2019) (fojas 66) señala que de acuerdo a lo indicado en el Informe N° 180-2019-SGDC/MDAL, emitido por la Subgerencia de Defensa Civil, “el predio” se ubica en una zona de alto riesgo no mitigable (caídas de huaycos) dentro del plano de poblaciones vulnerables por activación de quebradas y cruza la quebrada “Culebrillas”, por lo que se considera no habitable y solicita a esta Superintendencia evalúe la donación a favor de su comuna para la construcción de diques o muros de contención para mitigar el riesgo de caídas de huaycos con consecuencia a inundación de la población vulnerable del distrito de Alto Larán (fojas 59).

**12.-** Que, tal como se indicó en el noveno considerando de la presente Resolución, “el predio” además cruza la Quebrada Culebrilla por lo que se procedió además a emitir el Oficio N° 3165-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2019 (fojas 42), mediante el cual se requirió a la Autoridad Nacional del Agua -ANA (en adelante “el ANA”) informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico, indicando, de ser el caso, si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición. Requerimiento que fue atendido con el Oficio N°2008-2019-ANA/DCERH del 24 de setiembre de 2019 (S.I N° 31940-2019) (fojas 43) emitido por la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos que contiene el Informe Técnico N° 182-2019-ANA-DCERH-AERH (en adelante “el Informe”), emitido por el área de evaluación de Recursos Hídricos que concluye que el lado de “el predio” denominado 3-4 corta a la quebrada Culebrillas que es un bien de Dominio Público Hidráulico Estratégico (BDPHE), advirtiéndose además que una parte al interior del predio se encuentra sobre bien de dominio público hidráulico estratégico; asimismo, no se ha tomado en cuenta la delimitación de la faja marginal que se encuentra normado y establecido en la Resolución Jefatural N° 332-2016-ANA que aprueba el Reglamento para la delimitación y mantenimiento de fajas marginales.(foja 49).

**13.-** Que, asimismo, mediante Oficio N° 373-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de febrero de 2020 (fojas 87) se requirió a “el ANA” aclare lo indicado en “el Informe” e indique si se encuentra delimitada la faja marginal, señalando, de ser el caso, el área involucrada (fojas 87). En atención a lo requerido por esta Superintendencia, mediante Oficio N° 256-2020-ANA-GG/DCERH, presentado el 17 de febrero de 2020 (S.I N° 04602-2020), “el ANA” señala que según el Informe Técnico N° 025-2020-ANA-DCERH-AERH emitido por la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos, se concluye que el lado de “el predio” denominado 3-4 corta a la quebrada Culebrillas que es un bien de dominio Público Hidráulico Estratégico (BDPHE) y que actualmente no está definida su faja marginal, necesaria para la protección del Recurso Hídrico, el uso primario del agua, el libre tránsito u otros servicios, el cual debe establecerse de acuerdo a la normatividad vigente aprobada con Resolución Jefatural N°332-2016-ANA (fojas 88).

**14.-** Que, en ese sentido no es posible establecer con certeza el área de afectación con bienes de dominio público hidráulico y por lo tanto el área de dominio privado de libre disponibilidad. Asimismo deberá considerarse que las fajas marginales constituyen bienes de dominio público hidráulico<sup>[1]</sup> de conformidad con lo señalado en el artículo 6°<sup>[2]</sup> de la Ley N.º 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) concordado con el artículo 7°<sup>[3]</sup> del mismo cuerpo legal y teniendo en cuenta que el artículo 74° de la citada Ley, donde establece que en 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.

<sup>[1]</sup>DECRETO SUPREMO N° 001-2010-AG – “Reglamento de la Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos”

Artículo 3.- Fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua

3.1 Las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos

<sup>[2]</sup>Artículo 6.- Bienes asociados al agua

Son bienes asociados al agua los siguientes:

**1.** Bienes Naturales:

(...)

b. los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barriales, restingas y bajiales, en el caso de la Amazonía, así como la vegetación de protección;

i. las fajas marginales a que se refiere esta Ley.

<sup>[3]</sup>Artículo 7.- Bienes de dominio público hidráulico

Constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6.

**15.-** Que, es pertinente señalar que la Ley N° 30680 “Ley que aprueba medidas para dinamizar la ejecución del gasto público y establece otras disposiciones” (en adelante “la Ley 30680”) regula en su artículo 49° la posesión en zonas de riesgo no mitigable y zonas intangibles, estableciendo que únicamente se puede ejercer el derecho a la posesión en zonas consideradas habitables, siendo ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable.

**16.-** Que, la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30556, “Ley que aprueba Disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la Creación de la Autoridad para la Reconstrucción con cambios”, señala como zona de riesgo no mitigable a aquella zona donde la implementación de medidas de mitigación resulta de mayor costo y complejidad que llevar a cabo la reubicación de las viviendas y equipamiento urbano respectivo. Se comprende dentro de esta categoría la zona de muy alto riesgo no mitigable y la zona de alto riesgo no mitigable; además prohíbe la transferencia o cesión para fines de vivienda, comercio, agrícolas y otros, sean éstas para posesiones informales, habilitaciones urbanas, programas de vivienda o cualquier otra modalidad de ocupación poblacional; lo cual también es indicado en el numeral 3.1 del artículo 3° del Reglamento del artículo 49° de “la Ley 30680”, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2018- PCM, estableciendo además en su artículo 5° numeral 5.2 que los contratos de posesión o de transferencia de propiedad que se hubieren celebrado respecto de predios ubicados en zonas declaradas de riesgo no mitigable son nulos de pleno derecho así como los actos administrativos emitidos sobre otorgamiento de derechos de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable.

**17.-** Que, por lo antes expuesto, y de acuerdo a lo señalado tanto por la Subgerencia de Defensa Civil de “la Municipalidad” en el Informe N° 180-2019-SGDC/MDAL en el que se considera que “el predio” no es habitable así como lo señalado por la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de “el ANA” en el Informe Técnico N° 025-2019-ANA-DCERH-, que concluye que el lado de “el predio” denominado 3-4 corta a la quebrada Culebrillas que es un bien de dominio Público Hidráulico Estratégico (BDPHE), y no está delimitada su faja marginal, se ha determinado que no es posible realizar actos de disposición en “el predio” en la medida que es “inhabitable” y además tiene carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, por tanto, la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” deviene en improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

**18.-** Que, de otro lado, corresponde comunicar a 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.

**19.-** Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “el Administrado”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

**20.-** Que, no obstante lo indicado, respecto a la consulta realizada sobre vías al Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional -PROVIAS, que a la fecha no ha sido absuelta, en la medida que se ha determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, se prescinde de dicha información.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, el Informe de Brigada N° 00427-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de julio de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 0383-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de julio de 2020.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **EDUARDO PACHECO SUMARI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

20.1.1.8

**VISADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

**FIRMADO POR:**

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario