



RESOLUCIÓN N° 0420-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto del 2020

VISTO:

El expediente N° 796-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRO PACHECO SUMARI**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 150 000,00m² (15,00 has.), ubicado en el sector Alto Larán, distrito de Alto Larán, provincia de Chincha, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P21002886 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chincha, CUS N° 97366, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el T.U.O de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Subdirección 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 del 2019 (S.I. N° 23909-2019), Alejandro Pacheco Sumari (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: a) memoria descriptiva (fojas 3); b) plano perimétrico – ubicación (fojas 4); c) copia simple del certificado de posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Alto Larán emitida el 15 de febrero del 2007 (fojas 6); d) copias simples de nueve (09) fotografías (fojas 7); e) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Chincha el 27 de noviembre del 2018 (fojas 12); y, f) perfil técnico económico para la instalación de una granja de cabras y/o otros (fojas 17).

4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante “Directiva N° 006-2014/SBN”).
5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.
6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que: “Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.
7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.
8. Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.
9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006 2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.
10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1002-2019/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre del 2019 (fojas 34) concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra inscrito en un ámbito de mayor extensión a favor del Estado en la partida registral N° P21002886 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chincha, CUS N° 97366 (fojas 63); ii) colinda por el lado derecho de la ruta PE-1S (DV. Chincha Alta) – San Juan – Pte. Huachinga – Quilca – Palca – Toyoc – Lucmapata – Villa de Arma – Lachoj – Huancavelica – Abra Sachapite – Pontón Palca – Huando – Emp. PE-3S (Izcuchaca); iii) se encuentra superpuesto con la quebrada Culebrillas y se ubica en zona de peligro alto, según el mapa de peligros de la Municipalidad Distrital de Alto Larán; iv) se encuentra en ámbito de zona extra urbana según el plano de usos del suelo del plan de desarrollo urbano de la ciudad de Chincha, aprobado por Ordenanza N° 30-2007-MPCH; v) se superpone con el derecho minero vigente titulado denominado “Mina Cantera La Culebrilla” con código N° 10011067x01 y a su vez se superpone en un área de 54284,89 (36,19 % de “el predio”) con el derecho minero vigente titulado denominado “Chancadora San Miguel SAC” con código N° 010202007; y, vi) Según Fichas Técnicas Nros.2206-2016/SBN-DGPE-SDS y 0186-2009/SBN-GO-JAR “el predio” se encuentra totalmente desocupado, sin limitación física y sin actividad alguna.

11. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, procedió a realizar las siguientes consultas:

11.1. Mediante Oficio N° 3225-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre del 2019 (fojas 49), se consultó a la Autoridad Nacional de Agua (ANA), si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o a la faja marginal correspondiente, y de ser el caso, nos indique el área involucrada.

11.2. Mediante Oficio N° 3224-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre del 2019 (fojas 48), se consultó a la Dirección General de Caminos y Ferrocarriles del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, nos informe el ancho y el derecho de vía de la ruta (DV. Chincha Alta).

12. Que, mediante Oficio N° 1382-2019-MTC/19.03 presentado el 15 de octubre del 2019 (S.I N° 33851-2019) (fojas 50) la Dirección General de Programas y proyectos de Transporte del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, nos informa que la sección vial es de 20 metros (10 metros a cada lado del eje de vía).

13. Que, mediante Oficio N° 154-2020-ANA-GG/DSNIRH presentado el 4 de febrero del 2020 (S.I N° 02872-2020) (fojas 54), la Autoridad Nacional de Agua (ANA) nos traslada copias simples de los Informes Técnicos Nros.003-2020-ANA-DSNIRH/LJD del 27 de enero del 2020 (fojas 55) y 001-2020-ANA-AAA-CH-AT/HRGA del 22 de enero del 2020 (fojas 56), los cuales concluyen que “el predio” presenta superposición sobre el cauce de la quebrada denominado “Culebrillas” y no existe delimitación de faja marginal ni cuenta con derecho de uso de agua.

14. Que, en virtud a la información presentada por la Autoridad Nacional del Agua –ANA y la Dirección General de Programas y proyectos de Transporte del Ministerio de Transporte y Comunicaciones se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 295-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2020 (fojas 61), según el cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: i) constituye un bien de dominio hidráulico, dado que se encuentra sobre el cauce de la quebrada denominada “Culebrillas”; y, ii) se ratifica la superposición con la ruta PE-1S (DV. Chincha Alta) cuya sección vial es de 20 metros.

15. Que, mediante Resolución Jefatural N° 180-2016-AN del 7 de julio de 2016 se aprueba el Glosario de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua que define a las “Quebradas” como pequeñas corrientes naturales de agua que normalmente fluyen con continuidad pero que a diferencia de un río tienen escaso caudal que puede desaparecer durante el estiaje.

16. Que, el artículo 7° de la Ley N° 29338 “Ley de Recursos Hídricos”, señala que el agua y los bienes asociados al agua constituyen bienes de dominio público hidráulico, estableciendo además en el artículo 6° del citado cuerpo normativo que los cauces y las fajas marginales de los cuerpos de agua, constituyen bienes naturales asociados al agua.

17. Que, por otro lado la Dirección de Conservación y Planeamiento de Recursos Hídricos del Ministerio de Agricultura y Riego, mediante Informe Técnico N° 034-2017-ANA-DCPRH-ERH-SUP/MWPC, trasladado con el Oficio N° 052-2017- ANANDCPRH presentado el 22 de mayo de 2017 (S.I. N° 15708-2017)[1] (fojas 63) ha señalado en atención a la consulta formulada en el Exp. N° 200-2017/SBNSDDI respecto de predios ubicados en cauces de quebradas, que son considerados como bienes de dominio público hidráulico. En ese contexto al tratarse de un bien de dominio público tiene carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73[2] de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”[3]; por tanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia

[1] Emitido en atención a la consulta efectuada por esta Subdirección en el Oficio N° 1165-2017/SBN-DGPE-SDDI, en el procedimiento de venta directa seguido por Inkaterra Perú S.A.C.

[2] **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[3] **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

18. Que, acuerdo a lo señalado en el considerando precedente, la solicitud de venta directa peticionada por “el administrado” deviene en improcedente; por lo que no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos establecidos en la citada causal.

19. 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.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 543 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 491 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ALEJANDRO 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.

P.O.I N° 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario