



RESOLUCIÓN N° 1018-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 364-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS INGENIEROS DE TALARA**, representado por su presidente de consejo directorio, Harold Alemán Saavedra, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 37 382,44 m², ubicado en el distrito de Pirañas, provincia de Talara, departamento de Piura, en adelante "el predio".



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N.° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 13 de marzo del 2016 (S. I. N° 06332-2016), la Asociación de Vivienda Los Ingenieros de Talara, representado por su presidente de consejo directorio, Harold Alemán Saavedra (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", no precisando la causal en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **a)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura el 26 de febrero del 2016 (fojas 3); **b)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" (fojas 8); **c)** plano de ubicación correspondiente a "el predio" (fojas 13); y, **d)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" (fojas 14).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto,



de manera excepcional, de compraventa directa; 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 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

7. 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.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 433-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 2019 (fojas 26), que actualiza el Informe de Brigada N° 642-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo del 2016 (fojas 17), según el cual se determinó respecto de "el predio", lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS N° 45908 (fojas 28); **ii)** se superpone totalmente dentro de zona de talud y acantilados y en zona de quebradas y dirección de aguas, que son inestables con posibilidades desprendimientos de rocas y erosión que provoca arenamiento de áreas bajas, con suelos expansivos que se activan con la infiltración de drenaje pluvial y escorrentías en virtud del mapa de peligro, plan de usos del suelo, ante desastres y medidas de mitigación aprobado por Ordenanza Municipal N° 012-07-2012-MPT del 24 de julio del 2012 (fojas 20); **iii)** recae en zona de Protección Ecológica – ZPE; y, **iv)** se encuentra en el ámbito del Lote I con contrato de explotación por la compañía operadora GMP S.A.

9. Que, tal como se indicó en el considerando que antecede, se advierte que "el predio" se superpondría totalmente dentro de zona de talud y acantilados y en zona de quebradas y dirección de aguas; por lo que a fin de determinar si este constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, se procedió a emitir el Oficio N° 2404-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2019 (fojas 35), con el cual se consultó a la Dirección de Calidad y Evaluación de Recurso Hídricos de la Autoridad Nacional de Agua (ANA), si "el predio" se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o faja marginal correspondiente, y de ser el caso, nos indique el área involucrada.

10. Que, en atención a la consulta realizada a la entidad descrita en el considerando que antecede, la Dirección de Calidad y Evaluación de Recurso Hídricos de la Autoridad Nacional de Agua (ANA), mediante Oficio N° 1552-2019-ANA/DCERH presentado el 2 de agosto del 2019 (S.I N° 25882-2019) (fojas 37), traslada copia simple del Informe Técnico





RESOLUCIÓN N° 1018-2019/SBN-DGPE-SDDI

N° 132-2019-ANA-DCERH-AERH del 25 de julio del 2019 (fojas 42), el cual concluye que “el predio” se encuentra sobre bienes de dominio público hidráulico; por consiguiente debe ser saneado antes de ser comercializado, asimismo indica que de la búsqueda de la información de las resoluciones de aprobación de faja marginales se observa que esta no cuenta con delimitación de la faja marginal.

11. Que, en virtud de la información brindada por la ANA y la nueva documentación técnica detallada en el considerando que antecede se emitió el Informe Preliminar N° 1212-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre del 2019 (fojas 46); según el cual concluyó que “el predio” se encuentra sobre bien de dominio público hidráulico, quebrada, que no se cuenta con delimitación de su faja marginal.

12. Que, en ese contexto, se concluye que no se puede determinar el grado de afectación que pueda presentar “el predio” respecto al ámbito de la faja marginal, toda vez que no existe delimitación del bien de dominio público hidráulico, siendo competencia exclusiva de la Autoridad Administrativa del Agua-AAA establecer la faja marginal.

13. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, se debe tener en cuenta que el Decreto Supremo N° 016-85 que determinan su carácter intangible, inalienable e imprescriptible y que las fajas marginales constituyen bienes de dominio público hidráulico¹ de conformidad con lo señalado en el artículo 6^{o2} de la Ley N.° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) concordado con el artículo 7^{o3} del mismo cuerpo legal. Asimismo, el artículo 74° de la citada Ley, 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.

14. Que, es necesario señalar que las facultades con que se encuentran revestidos las entidades y órganos de la administración pública para la consecución de sus fines, están expresamente consignadas en la normativa jurídica que regula la actividad pública, de conformidad con lo establecido en el Principio de Legalidad, consagrado en el numeral 1.1) del artículo IV del D.S. N.° 004-2019-JUS⁴ – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”) concordado con el numeral 72.1) del artículo 72^{o5} del mismo cuerpo legal.

¹ 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

² 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.

³ 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.

⁴ 1.1. Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

⁵ Artículo 70.- Fuente de competencia administrativa

72.1 La competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

15. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, se debe tener en cuenta que la determinación de los linderos de las fajas marginales, está a cargo de la Autoridad Administrativa del Agua – Órgano Desconcentrado de la Autoridad Nacional del Agua, tal como lo dispone el artículo 117° del Reglamento de la “Ley de Recursos Hídricos” aprobado mediante Decreto Supremo N° 001-2010-AG concordado con el artículo 4° del “Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales”.

16. Que, en ese orden de ideas, es indispensable que la Autoridad Administrativa del Agua – Órgano Desconcentrado, órgano competente, determine la faja marginal en relación a “el predio”, a fin de establecer si “el predio” es un bien de dominio público, que conforme se indicó líneas arriba no puede ser materia de actos de disposición alguno, razón suficiente para declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”.

17. Que, sin perjuicio de lo antes indicado, mediante los Oficios Nros. 2403-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio del 2019 (fojas 34), y 3142-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de septiembre del 2019 (fojas 45) se solicitó información a la Municipalidad Provincial de Talara; respecto a si “el predio” es considerado habitable, caso contrario se sirviera a remitir el sustento que aprueba la declaración de zona de riesgo no mitigable, bajo apercibimiento de prescindir de lo solicitado, siendo que a la fecha la referida comuna no ha cumplido con remitir lo solicitado, correspondiendo hacer efectivo el percibimiento indicado en el Oficio N° 3142-2019/SBN-DGPE-SDDI.

18. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento 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 el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 1215-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1237-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del 2019

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS INGENIEROS DE TALARA**, representado por su presidente de consejo directorio, Harold Alemán Saavedra, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 20.0.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES