



RESOLUCIÓN N° 448-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de mayo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 343-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **VILMA EVELINY VIDAL ALAYO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un predio ubicado en la margen derecha del Km. 332 de la carretera Panamericana Norte, sector Río Seco, distrito de Culebras, provincia de Huarney y departamento de Ancash, en adelante "el predio"; cuya área es de 14,365.22 m², según la documentación técnica que adjunta; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.º 058-2011-PCM, 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 47º y 48º 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 18 de abril de 2018 (S.I. N° 13951-2018), Vilma Evelyn Vidal Alayo (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de la solicitud de adjudicación de terreno eriazado del 6 de enero de 2014 (foja 3); **b)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Arturo Morante Garrido de mayo de 2013 (foja 4); **c)** copia simple del plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Arturo Morante Garrido de mayo de 2013 (foja 7), **d)** copia simple de constancia de expansión urbana emitido por la Municipalidad Distrital de Culebras de 15 de julio de 2013 (foja 8); **e)** copia simple de certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° VII – Sede Huaras (9); **f)** copia simple del acta de inspección ocular del predio eriazado y declaración judicial emitido por el segundo juzgado de paz de Huarney del 18 de enero de 2000 (foja 11); y, **g)** copia simple del certificado de posesión emitido por emitido por el segundo juzgado de paz de Huarney del 7 de febrero de 2002 (foja 12); entre otros.

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 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.

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, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 995-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2018 (foja 28), determinándose en relación a "el predio" lo siguiente: **i)** el área de 142 949,81 m² (99,51 %) se ubica en el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11027382 de la Oficina Registral de Casma, identificado con CUS N° 95152; **ii)** el área de 705,41 m² (0,49 %) se encuentra sin inscripción registral; y, **iii)** se encuentra en su totalidad en el cauce de la Quebrada Río Seco, según la Carta Nacional del IGN (20G), el Sistema Nacional de Información de Recursos Hídricos-GEOHIDRO y la visualización de las imágenes satelitales del CONIDA y del Google Earth.



9. Que, el área de 105,41 m² (0,49% de "el predio") no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, por lo que conforme a la normativa citada en el sexto considerando y el artículo 48° de "el Reglamento", no es posible disponer de dicha área.

10. Que, en relación al área de 142 949.81 m² (99,51%) que se encuentra inscrito a favor del Estado, corresponder determinar si constituye bien de dominio privado de libre disponibilidad, por lo que con Oficio N° 3770-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2018 (foja 37), reiterado con Oficio N 1398-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de abril de 2019 (foja 38), se requirió a la Autoridad Nacional del Agua, informe si el predio objeto de la presente solicitud de venta, se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico, y de ser el caso, nos indique el área involucrada; asimismo, indique si sobre las posibles áreas afectadas existiría alguna restricción o limitación para su disposición. El mencionado oficio fue notificado el 18 de diciembre de 2018.



RESOLUCIÓN N° 448-2019/SBN-DGPE-SDDI



11. Que en virtud a lo solicitado, mediante Oficio N° 386-2019-ANA-GG/DSNIRH del 10 de abril de 2019 (foja 39), la Autoridad Nacional del Agua comunicó lo siguiente: en relación al Informe N° 018-2019-ANA-DSNIR/SSRT del 8 de abril de 2019 (foja 40), "el predio" se superpone con el cauce natural de la quebrada Río Seco.

12. Que, en ese sentido, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 471-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2019 (foja 43), mediante el cual concluye lo siguiente: "el predio" se encuentra afectado totalmente por el cauce natural de la quebrada Río Seco, por lo que se limita cualquier acto de disposición dado su intangibilidad como bien de dominio público hidráulico.



13. 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.

14. 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.



15. 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 (foja 35) 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 73² 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.

16. Que, de 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.



17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, "la administrada" el 24 de mayo de 2019 (S.I. N° 16932-2019), presenta, entre otros, documentos señalados en el tercer considerando de 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444, el Informe Brigada N° 555-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 571-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2019.



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **VILMA EVELINY VIDAL ALAYO**, 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. 20.1.1.8



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