



RESOLUCIÓN N° 573-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2019

VISTO:



El Expediente N° 735-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL N° 01 HUAYCÁN**, representada por MILAGROS DINA SIMEÓN ESPINOZA, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 36 484,97 m², ubicado en las laderas del Parque Industrial de Huaycán, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, 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 20 de junio de 2018 (S. I. N° 22844-2018), la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL N° 01 HUAYCÁN**, representada por Milagros Dina Simeón Espinoza, (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **a)** CD con documentación técnica (foja 9); **b)** copia certificada de constitución de "la Asociación" del 6 de junio de 2018 (foja 10); **c)** copia certificada de Resolución de Reconocimiento de Planos de Trazado y Lotización N° 0212-2017-SGPUC-GDU/MDA emitido por la Municipalidad



Distrital de Ate del 10 de mayo de 2014 (foja 36); **d**) comprobantes de pagos emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate del 6 de junio del 2018 (fojas 37-45); **e**) declaraciones juradas de autovaluo emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate del 2017 (fojas 46-47); **f**) copia certificada de la Constancia de Posesión emitida por la Asociación de Pequeñas Empresas Industriales del Parque Industrial N° 1 Huaycán – Ate – Lima del 2 de octubre de 2015 (foja 48); y, entre otros.

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 complementé 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 relación a la titularidad de “el predio”, mediante el Informe Preliminar N° 958-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre de 2018 (foja 160), se determinó lo siguiente:

- i) a) 8 396,73 m² (23,014 %) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13952938 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 114033 (foja 176); b) 524,85 m² (1,439 %) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13069356 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 79814 (foja 179); c) 17 577,03 m² (48,176 %) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° P02156663 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39622 (foja 180); d) 15,71 m² (0,043 %), inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N° P02134116 de la Oficina Registral de Lima (foja 186); e) 1,33 m² (0,003 %) inscrito a favor de COFOPRI en la partida registral N° P02134117 de la Oficina Registral de Lima (foja 188); y, f) el área de 9 969,32 m² (27,325 %) se encuentra sin inscripción registral.





RESOLUCIÓN N° 573-2019/SBN-DGPE-SDDI

- ii) Que de acuerdo a la partida registral N° P02156663 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, como al PTL N° 318-COFOPRI-PP-GT se establece que el área de 17 577,03 m² corresponde al lote APA, el cual está registrado como Área de Riesgo – Área de protección ambiental. Al respecto, se advierte que según el Glosario de Términos de COFOPRI, define Zona de riesgo como aquellos terrenos que no son adecuados para el asentamiento de viviendas por constituir zonas de potencial riesgo por las características del suelo, cercanía a ríos o cuerpos de agua, cercanía a elementos de trasmisión eléctrica u otras similares o aquellas carente de higiene y salubridad (D.S. N° 013-99-MTC).
- iii) Se advierte que se sitúa en ladera de cerro que forma parte de una quebrada seca, que pudiera representar riesgo en los supuestos de una máxima avenida o deslizamiento de masas.
- iv) Que de acuerdo al Plano de Zonificación aprobado por la Ordenanza 1099-MML de la Municipalidad Metropolitana de Lima del 12 de diciembre de 2017, se advierte que el 24.27% de “el predio” recae sobre zonificación PTP – Protección y Tratamiento Paisajista, cuyo uso está asociado principalmente a reforestación, y en donde la normatividad prohíbe su uso con fines de rehabilitación urbana; y, el 48.359% de “el predio” recae en zonificación VT-Vivienda Taller, cuyo uso es para fines de vivienda con el desarrollo de alguna actividad productiva a pequeña escala.

9. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se colige que el área de 17,04 m² (0,046 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de COFOPRI, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno de acuerdo a lo indicado en el sexto considerando de la presente resolución.

10. Que, en cuanto al área de 9 936.32 m² (27.325% de “el predio”) se determinó que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre este de acuerdo al artículo 48^o[3] de “el Reglamento” y al quinto considerando de la presente resolución. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado.

11. Que, tal como se indicó en el considerando precedente, el 72,629 % de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado. Sin embargo, esta área se superpondría con en la ladera de cerro que forma parte de una quebrada seca; por lo que a fin de determinar si éste constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, se emitió el Oficio N° 1474-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2019, en el cual se consultó a la Autoridad Nacional del Agua (ANA) si “el predio” se encuentra ubicado o afectado en cuencas, quebradas secas, zonas inundables, entre otros (foja 165).

[3] Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.





12. Que, en atención a la consulta realizada, la Administración Local de Agua Chillón – Rímac – Lurín de la Autoridad Nacional del Agua, mediante el Oficio N° 255-2019-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL presentado el 13 de junio de 2018 (S.I. N° 19354-2019) (foja 171), concluye que el área donde se ubica “el predio” no cuenta con delimitación alguna o estudio respecto a la faja marginal consultada, no contando con documentación técnico-legal que sustente la información requerida.

13. 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.

14. Que, en virtud de lo señalado en el considerando que antecede, se debe tener en cuenta 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.

15. 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.

16. 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”.

17. 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 presentada por “la Asociación”.

¹DECRETO 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 bajales, en el caso de la Amazonia, 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 573-2019/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 la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 692-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019 y los Informe Técnicos Legales N° 724-2019, N° 728-2019 y N° 730-2019/SBN-DGPE-SDDI, del 26 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN AMPLIACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL N° 01 – HUAYCAN**, representada por MILAGROS DINA SIMEÓN ESPINOZA, respecto de “el predio”, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- 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.N.° 8.0.1.8




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