



## **RESOLUCIÓN N° 689-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de julio de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 048-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ABELARDO MIGUEL ZEVALLOS AGUIRRE**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 153 345,75 m<sup>2</sup> ubicada en el ámbito del Cerro Mochal, distrito de Poroto, provincia de Trujillo y departamento de La Libertad, en adelante "el predio"; y,

**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, 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, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de enero de 2018 (S.I. N° 01525-2018), Abelardo Miguel Zevallos Aguirre (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" por posesión consolidada, literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1 al 11). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** partida registral N° 11181477 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, Zona Registral N° V – Sede Trujillo (fojas 12); **2)** certificado de búsqueda catastral de fecha 10 de agosto de 2017 (fojas 13 al 16); **3)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Alberto Vega Rodríguez (fojas 17 al 21); **4)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (fojas 23); **5)** certificado de posesión expedido por el Juzgado de Paz de Única Nominación del Distrito de Poroto el 4 de abril de 2007 (fojas 24); **6)** copia simple de las declaraciones juradas de autoavalúo de los años 2008 y 2011 y giros de ingreso de los años 2008 y 2012 (fojas 29 al 37); **7)** fotografías e impresiones de fotos (38 al 47); **8)** copia simple de la Constancia Negativa de Código Catastral Rural (fojas 48); **9)** copia simple del



Informe N° 167-2017-OUOP/MDP del 17 de octubre de 2017, con el cual proceden a aprobar la visación de planos y memoria descriptiva del predio rústico "El Charro" (fojas 49 al 58); **10**) copia simple de la Escritura Pública de transferencia de posesión que otorga Teófilo Rodríguez Bejarano a favor de Abelardo Miguel Zevallos Aguirre (fojas 59 al 65); **11**) plano perimétrico, de localización y ubicación suscrito por el arquitecto Alberto Vega Rodríguez (fojas 68-69); y, **12**) copia simple del plano perimétrico visado por la Municipalidad Distrital de Poroto (fojas 70).



**4.** Que, mediante escrito presentado el 7 de febrero de 2018 (S.I. N° 01525-2018) (fojas 71 al 84) "el administrado" solicita por equidad anexarse al procedimiento de venta directa por causal, la siguiente documentación en copia simple: certificado de posesión expedida por el Primer Juzgado de Paz de Única Nominación del Distrito de Poroto el 4 de abril de 2007, declaraciones juradas de autoavaluo de los años 2008, 2009, 2010 y 2011 y dos documentos de identidad.

**5.** 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").



**6.** 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.



**7.** 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; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; 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.

**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, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 507-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2018 (fojas 86-88), concluyendo respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra parcialmente, en una extensión de 6,3167 ha (41% de "el predio"), sobre la propiedad inscrita a favor del Estado representado por la SBN, en la Partida registral N° 11181477 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, con CUS N° 55789; ii) el área de 9,0178 ha (59% de "el predio") se encuentra sobre ámbito donde no se han identificado antecedentes de inscripción; iii) de la documentación anexada y de la comparación gráfica catastral se advierte que sobre "el predio" se aprecian huellas de escorrentía de cursos de agua.



## **RESOLUCIÓN N° 689-2019/SBN-DGPE-SDDI**

10. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se ha determinado que el área de 9,0178 ha (59% de "el predio") no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre este de acuerdo al artículo 48<sup>[3]</sup> 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 noveno, solo el 41% de "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN. Sin embargo, se advierte que existiría huellas de escorrentía de cursos de agua; 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° 2000-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2018, según el cual se consultó a la Autoridad Nacional del Agua (ANA) si "el predio" se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y de ser el caso nos indique el área involucrada (fojas 89); lo que fue puesto en conocimiento a "el administrado", mediante el Oficio N.° 2044 - 2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2017 (fojas 93).

12. Que, esta Subdirección, mediante Oficios N° 2028-2018/SBN-DGPE-SDDI y 2029-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (fojas 90 y 91), requirió a la Municipalidad Distrital de Poroto y al Presidente de la Corte Superior de Justicia de la Libertad, que informen sobre algunas características de "el predio" y respecto a la documentación presentada, respectivamente.

13. Que, en atención a las consultas realizadas a las entidades descritas en el considerando que antecede, la Corte Superior de Justicia de la Libertad mediante Oficio N° 279-2018-ODAJUP-CSJLL/PJ (S.I N° 32966-2018) (fojas 94) aclarado con Oficio N° 364-2018-ODAJUP-CSJLL/PJ del 31 de diciembre de 2018 (S.I. N° 00344-2019) (fojas 109), informa que el señor Erico Vilar Gonzales Pérez al 4 de abril de 2007 si se encontraba ejerciendo el cargo de Juez de Paz del Distrito de Poroto de acuerdo a la Resolución Administrativa N° 0365-2005-P-CSJLL/PJ del 25 de agosto de 2005; asimismo, con Oficio N° 0339-2018-MDP/A (S.I N° 40648-2018) (fojas 98-104), la Municipalidad Distrital de Poroto remite el Informe N° 064-2018/MDP-ER-YGB emitido por la Jefatura de Rentas de la Municipalidad, referente a la información sobre desafectación de los predios indicados acompañando las declaraciones juradas de autoaválúos correspondientes.

14. Que, mediante el Oficio N° 896-2018-ANA-GG/DSNIRH presentado el 10 de octubre de 2018 (S.I. N° 37308-2018) (fojas 95) la Gerencia General de la Autoridad Nacional del Agua, remite adjunto el Informe N° 023-2018-ANA-DSNIRH/JCCR, anexo mapa N° 1 y Oficio N° 584-2018-ANA-AAHCH del 11 de setiembre de 2018 (fojas 96-97), el cual concluye que existe superposición de "el predio" con la red de drenaje natural, tributarios del río Moche, las cuales se encuentran bajo administración de la Autoridad Nacional del Agua, de acuerdo a las funciones y competencias establecidas en la Ley N° 29338 "Ley de Recursos Hídricos".

<sup>[3]</sup> 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.

15. 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° 1506-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2018 (fojas 105); según el cual concluyó que el Informe N° 023-2018-ANA-DSNIRH/JCCR remitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA, se contradice con lo señalado en el Oficio N° 584-2018-ANA-AAAHC emitido por la Autoridad Administrativa del Agua Huarney–Chicama, respecto si “el predio” se encuentra o no sobre bien de dominio público hidráulico.

16. Que, mediante Oficio N° 3842-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018 esta Subdirección, en virtud a lo expuesto en el considerando que antecede, solicita a la Autoridad Nacional del Agua-ANA, que precise si “el predio” se superpone con bienes de dominio público.

17. Que, con Oficio N° 166-2019-ANA-GG/DSNIRH presentado el 14 de febrero de 2019 (S.I. N° 04597-2019) (fojas 110) la Gerencia General de la Autoridad Nacional del Agua, señala que la Dirección del Sistema Nacional de Información de Recursos Hídricos ha elaborado el Informe N° 005-2019-ANA-DSNIRH/JCCR, en el que se concluye que “el predio” se superpone con la red de drenaje natural, específicamente sobre la quebrada sin nombre de código 149581, perteneciente a la unidad hidrográfica, cuenca de Moche, considerado como un bien de dominio público hidráulico, asimismo señala que dicha quebrada no tiene delimitada su faja marginal, por lo que no se puede determinar el ancho de la misma.

18. 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.

19. 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 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. 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.

20. 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.º 004-2019-JUS<sup>4</sup> – “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<sup>5</sup> del mismo cuerpo legal.

21. 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”.

<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 Amazonia, 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.





## **RESOLUCIÓN N° 689-2019/SBN-DGPE-SDDI**

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

23. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación con la que “el administrado” pretende acreditar formalmente la causal invocada.

24. 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.

25. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección 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.º 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N.º 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N.º 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 070-2019/SBN-SG del 25 de julio del 2019, el Informe de Brigada N.º 836 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019; y, el Informe Técnico Legal N.º 0852-2019/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2019.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ABELARDO MIGUEL ZEVALLOS AGUIRRE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** **COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.-**

POI 20.1.1.8.



  
Abog. PAOLA BUSTAMANTE GONZÁLEZ  
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES