

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 979-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de octubre de 2019

**VISTO:**

El expediente N° 914-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS RIBERAS DE SANTO DOMINGO**, representada por su presidente Pascual Leónidas Barrionuevo Cruz, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 14 729,85 m<sup>2</sup>, ubicado al Norte de la Urbanización Santo Domingo Octava Etapa, intersección de la Calle 19 y el Río Chillón, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, 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 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 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 26 de agosto de 2019 (S.I. N° 28373-2019), la Asociación de Propietarios de las Riberas de Santo Domingo, representada por su presidente Pascual Leónidas Barrionuevo Cruz (en adelante "la Asociación"), no precisando la causal en la que solicita su requerimiento; sin embargo, manifiesta encontrarse en posesión de "el predio" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su presidente (fojas 04 al 05); **b)** copia literal de la partida registral N° 13402635 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 06); **c)** plano de ubicación y localización suscrita por el ingeniero civil Víctor Luis Pastrana Carrera, en julio 2015 (fojas 10); **d)** copia simple de memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Víctor Luis Pastrana Carrera, en julio



2015 (fojas 11); **e**) copia simple de certificado suscrito por el Gobernador del Distrito de Carabayllo (fojas 25) **f**) copia simple de constatación policial del 12 de agosto de 2010 (fojas 26); **g**) copia simple de Resolución de Gobernación N° 0579/2010-1508/P-LIMA/S-LIMA-GC emitida por la Gobernadora Interna del Distrito de Carabayllo (fojas 27); **h**) original del Oficio N° 2766-2018/SBN-DGPE-SDS emitida por el Subdirector de Supervisión de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (fojas 28); **i**) copia simple de carta de descargo suscrita por el presidente de la Asociación de Propietarios de las Riveras de Santo Domingo del 30 de julio de 2018 (fojas 29); **j**) copia simple del estado de cuenta corriente y recibo de pago de arbitrios y predial correspondiente al periodo de 2019 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 31); **k**) copia simple de la declaraciones juradas de autoevaluó (PU y HR) y copia simple del estado de cuenta corriente correspondientes a los periodos del 2018 y 2019 emitido por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 32 al 43); **l**) copia simple del Documento Nacional de Identidad de los asociados (fojas 44 al 87); **m**) fotografías de “el predio” (fojas 88 al 89); **n**) CD de plano de ubicación, memoria descriptiva y plano perimétrico (fojas 90); y, **o**) plano perimétrico suscrita por el ingeniero civil Víctor Luis Pastrana Carrera, en julio 2015 (fojas 91).



4. Que, el presente procedimiento administrativo 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 venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, 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.

7. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que está Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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.





## RESOLUCIÓN N° 979-2019/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por "la Asociación", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1153-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (fojas 99), según el cual se concluyó, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 42 707,23 m<sup>2</sup> (que representa de "el predio" el 60.51%) se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 13740347 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, asignado con CUS N° 100752 (fojas 92); **ii)** 5 817,19 m<sup>2</sup> (que representa de "el predio" el 39.49%) no se puede establecer de forma indubitable la existencia de predios inscritos; **iii)** se encuentra en su totalidad dentro la faja marginal del Río Chillón, el cual constituye un bien de dominio público hidráulico; y; **iv)** se encuentra en su totalidad en zona de riesgo no mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo) por ubicarse dentro de la faja marginal del Río Chillón, declarado como tal mediante Resolución Ministerial N° 061-2018-VIVIENDA del 16 de febrero de 2018.

9. Que, en relación al área de 5 817,19m<sup>2</sup> (39.49%), debemos precisar que no puede ser objeto de venta directa dado que no se encuentra inscrito a favor del Estado, requisito indispensable para realizar algún acto de disposición a cargo de esta Superintendencia, de conformidad con la normativa citada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución; y, el artículo 48° de "el Reglamento"<sup>1</sup>.

10. Que, en relación al área de 42 707,23 m<sup>2</sup> (60.51%), se advierte que si bien se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia; también lo es que según el Informe Preliminar descrito en el octavo considerando de la presente resolución, "el predio" se encuentra en su totalidad dentro la faja marginal del Río Chillón, en virtud a ello, se debe tener en cuenta que las fajas marginales constituyen bienes de dominio público hidráulico<sup>2</sup> de conformidad con lo señalado en el artículo 6<sup>o3</sup> de la Ley N.° 29338 (en adelante "Ley de Recursos Hídricos") concordado con el artículo 7<sup>o4</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

<sup>1</sup> Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a bienes estatales, no limitan la disposición a que se refiere el presente artículo, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto, así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos\*.

<sup>2</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>3</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>4</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.



necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios.

11. Que, de acuerdo a lo señalado en los considerandos precedentes de la presente resolución, la solicitud de venta directa peticionada por "la Asociación" deviene en improcedente; por lo que no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la causal de venta directa, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

12. 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, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1195-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 1189-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2019.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS RIBERAS DE SANTO DOMINGO**, representada por su presidente Pascual Leónidas Barrionuevo Cruz, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia de la presente resolución.

**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



*Maria del Pilar Pineda Flores*  
**ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES**  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES