

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0691-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de octubre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 1063-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **TITO TEOFILIO GUILLEN VASQUEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 400 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura km. 3 de la Av. Periurbana (ex Lomas de Carabaylo), distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, (en adelante "el predio").

### **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.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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante escrito presentado el 16 de octubre de 2019 (S.I. N° 33900-2019) (fojas 01 y 02) **TITO TEOFILIO GUILLEN VASQUEZ**, en adelante "el administrado" solicita la venta directa de "el predio" y requiere su inspección técnica. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de la Memoria descriptiva del Plano Perimétrico de fecha octubre de 2019 (fojas 04); **b)** Plano perimétrico, Lámina P-01 de fecha octubre de 2019 (fojas 07 ); y , **c)** Plano de ubicación- Localización: Lámina U-01 de fecha octubre de 2019 (fojas 08).

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 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.

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 la solicitud.

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 el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1416-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2019 (fojas 10 al 12), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- Forma parte de un ámbito de mayor extensión de 226 032,11 m<sup>2</sup>, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 14046043 del Registros de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 117113.
- Corresponde al Lote 17 de la Mz A de la Asociación Ecológica Agropecuaria Villa Gavilán, siendo esta una de las asociaciones que ocupan predio Matriz, según lo identificado en la inspección técnica con fecha 10 de abril de 2017, tal como obra en la Ficha Técnica N° 288-2017/SBN-DGPE-SDAPE.
- Se encuentra ubicado en el trayecto de una quebrada seca.
- Se encuentra con Zonificación PTP-Protección y Tratamiento Paisajista, y se encuentra en área de tratamiento normativo I, destinado a proyectos de arborización, recubrimiento vegetal, tratamiento paisajista y de protección y seguridad física, además; se prohíbe la ocupación a fin de evitar posibles riesgos físicos de Asentamientos Humanos.

9. Que, a fin de determinar la condición de “el predio”, mediante Oficio N° 1175-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2020, esta Subdirección solicitó a la Autoridad Nacional de Ana que informe si se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o faja marginal correspondiente, y de ser el caso, nos indique el área involucrada, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente; asimismo que indique si existe alguna restricción.

10. Que, en atención a lo solicitado la Autoridad Nacional de Agua, mediante Oficio N° 425-2020-ANA-GG/DCERH del 29 de abril de 2020 (S.I. 07353-2020) remite copia del Informe Técnico N° 066-2020-ANA-DCERH-AERH.

11. Que, de la evaluación de la información proporcionada por la ANA, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00556-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2020 (foja 18 y 19), en el que se determina que parte de “el predio” se superpone con un curso efímero o quebrada seca que es un bien de dominio público hidráulico, que no cuenta con faja marginal delimitada a la fecha.

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 hidráulico[1] de conformidad con lo señalado en el artículo 6°[2] de la Ley N° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) concordado con el artículo 7°[3] 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-JUS[4] – “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° [5] del mismo cuerpo legal.

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 “el administrado”.

17. 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, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

18. 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 00810-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020 (fojas 20 y 21 ); y, el Informe Técnico Legal N° 0788-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020. (fojas 22 y 23)

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **TITO TEOFILO GUILLEN VASQUEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Artículo 3°.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

### Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 20.1.1.8

### VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

### FIRMADO POR:

## SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO

[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.