

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0756-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de noviembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 774-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEÑOR DE HUANCA GLORIA CHICA** representada por su presidente Mauricio de La Cruz Cusi y su secretaria Nelly Felipa Espinoza Sigueñas, mediante el cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 24 184,62 m² ubicado en la avenida Nicolás Ayllón, a la altura del kilómetro 14,300 de la Carretera Central, margen izquierda del río Rímac, Centro Poblado Gloria Baja Sector 031, del distrito de Ate, 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 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 solicitud presentada el 19 de octubre de 2020 (S.I N° 17252-2020), **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEÑOR DE HUANCA GLORIA CHICA** representada por su presidente Mauricio de La Cruz Cusi y su secretaria Nelly Felipa Espinoza Sigueñas (en adelante “la administrada”) solicita la adjudicación de “el predio” manifestando encontrarse en posesión de este, (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **i)** copia simple de constancia de posesión emitido por el Ministerio del Interior – Gobernación del Distrito de Ate-Vitarte el 16 de abril de 2007 (fojas 11); **ii)** cuponera de impuesto predial y arbitrios de 2016 emitido por la municipalidad Distrital de Ate (fojas 12); **iii)** declaración jurada del impuesto predial de los años 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, (PR y HR) emitido por la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 13 al 37); **iv)** copia simple de la carta N° 010-2020-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL emitido por la Autoridad Nacional del Agua el 25 de febrero de 2020 (fojas 38); **v)** informe técnico N° 056-2020-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL-AT/JLTV emitido por la Autoridad

Nacional del Agua el 25 de febrero de 2020 (fojas 39); **vi**) resolución de Sub Gerencia N° 1396-2018 emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 20 de diciembre de 2018 (fojas 45); **vii**) copia simple de anotación de inscripción emitido por la SUNARP (fojas 46); **viii**) copia simple de la partida registral N° 13811679 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 47); **ix**) memoria descriptiva (fojas 48); **x**) plano perimétrico suscrito por el ingeniero Geógrafo y Ecólogo Claudel Casimiro Matías en setiembre 2020 (Lamina P-01) (fojas 81); y, **xi**) plano de ubicación y localización suscrito por el ingeniero Geógrafo y Ecólogo Claudel Casimiro Matías en setiembre 2020 (Lamina U-01) (fojas 84).

4. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 "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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1054-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2020 (fojas 90) el cual concluye respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) No se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en tanto recae totalmente en ámbito sin antecedentes registrales.
- ii) Constituye un bien de dominio público hidráulico, dado que se encuentra totalmente comprendido en la faja marginal del río Rímac, según Resolución Directoral N° 077-2020-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA con fecha del 20/01/2020.

- iii) 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 Rímac, declarado como tal mediante Resolución Ministerial N° 061-2018-VIVIENDA del 16 de febrero de 2018.
- iv) De la situación física y ocupación, “el predio” al 03 de febrero de 2020 se visualiza en un área aproximada de 18 405,78 m² (76,11%) con ocupación informal de tipo vivienda, cuyas características no son posibles de determinar en gabinete, pero cuya preexistencia data de fecha posterior al 21/12/2013 y el área restante de 5 778,84 m² (23,89%) se visualiza desocupado; no obstante, con plantaciones hacia el lado noreste, las cuales coincidirían con las acciones de reforestación señaladas en el Informe Técnico n.º056-2020-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL-AT/JLTV del 25/02/2020, según las imágenes satelitales del Google Earth.

9. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que “el predio” no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no es posible su disposición de acuerdo a lo indicado en el sexto considerando de la presente resolución y el artículo 48° de “el Reglamento”¹.

10. Que, es preciso señalar que de acuerdo a lo señalado en el literal i) del artículo 6°² concordado con el artículo 7°³ de la Ley N° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) señala que las fajas marginales, constituyen bienes naturales asociados al agua los cuales a su vez constituyen bienes de dominio público hidráulico⁴.

11. Que, según el numeral 115.1 del artículo 115° del Reglamento de la Ley N°29338 “Ley de Recursos Hídricos”, describe que **“Está prohibido el uso de las fajas marginales para fines de asentamiento humano, agrícola u otra actividad que las afecte. La Autoridad Nacional del Agua en coordinación con los gobiernos locales y Defensa Civil promoverán mecanismos de reubicación de poblaciones asentadas en fajas marginales.”**

12. Que, de lo anteriormente expuesto ha quedado determinado lo siguiente: i) “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”; y, ii) que se superpone con bienes de dominio público hidráulico no encontrándose bajo la administración de esta Superintendencia; por lo que deberá declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” y disponer el archivo definitivo de esta una vez consentida la presente resolución.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa no corresponde a esta Subdirección, evaluar los documentos presentados por “la administrada”.

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 888-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 878-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020.

¹ 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 (...)

² Artículo 6.- Bienes asociados al agua

Son bienes asociados al agua los siguientes:

1. Bienes Naturales:

(...)

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.

⁴DECRETO 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.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SEÑOR DE HUANCA GLORIA CHICA** representada por su presidente Mauricio de La Cruz Cusi y su secretaria Nelly Felipa Espinoza Sigueñas, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I Nº 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO