

RESOLUCIÓN N°

165-2018/SBN-DGPE

8. Que, el 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 objeto, de manera excepcional de venta directa. Asimismo, los supuestos de venta 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 por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

9. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento", el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.5) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".

10. Que, el artículo numeral 1) del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

De los argumentos de "el administrado"

11. Que, como parte de la etapa de calificación técnica se emitió el Informe Preliminar N° 792-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2018, según el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11124034 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz; **ii)** colinda por el lado este con la propiedad de "el administrado" inscrita en la partida registral N° 11027707 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaraz; y, **iii)** forma parte de la Cordillera Chaupijanca, ubicado en cabecera de las cuencas hidrográficas de Marañón de la vertiente del Atlántico y Pativilca de la vertiente del Pacífico.

12. Que, por ello, se emitió el Informe de Brigada N° 1213-2018/SBN-DGPE-SDDI el cual señala:

"(...) se puede concluir respecto de "el predio" que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; asimismo forma parte de la cordillera Chaupijanca. Al respecto, corresponde informar que la Ley



N° 30640 publicada el 16 de agosto de 2017, modifica el artículo 75 de la Ley N° 29338 Ley de Recurso Hídricos, en el siguiente sentido: "El Estado reconoce como zonas ambientalmente vulnerables las cabeceras de cuenca donde se originan los curso de agua de una red hidrográfica. La Autoridad Nacional, con opinión del Ministerio del Ambiente, puede declarar zonas intangibles en las que no se otorga ningún derecho para uso, disposición o vertimiento de agua. Asimismo, debe elaborar un Marco Metodológico de Criterios Técnicos para la Identificación, Delimitación y Zonificación de las Cabeceras de Cuenca de las Vertientes Hidrográficas del Pacífico, Atlántico y Lago Titicaca. En tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación de "el predio" respecto de cabeceras de cuenca y las restricciones para evaluar su disposición. (...)".

Líneas más abajo del mismo documento se señala que:

"(...) Ante el requerimiento descrito en el numeral precedente, mediante Oficio N° 1881-2018-ANA-DCERH, presentado el 11 de setiembre de 2018 (S.I. N° 33354-2018) ANA informa que en tanto no se apruebe el documento del Marco Metodológico de Criterios Técnicos para la Identificación, Delimitación y Zonificación de las Cabeceras de Cuenca y se conozca los alcances de la misma, no le corresponde pronunciarse sobre bienes inmuebles ubicados en dichas zonas. Asimismo, señala que el Marco Metodológico estará orientado a aquellos nuevos proyectos de inversión públicos y privados de envergadura que se ubiquen sobre cabeceras de cuenca. En tal sentido, no es posible determinar la ubicación de "el predio" respecto de las cabeceras de cuenca y si sus actividades puedan ocasionar impactos negativos altos, por tanto en el presente caso no se pueden establecer las limitaciones que podrían recaer sobre "el predio"; por lo que este no podría ser materia de un acto de disposición por esta Superintendencia; razón por la cual debe declararse improcedente la solicitud presentada por "el administrado"; en tanto se mantenga dicha contingencia sobre "el predio".

13. Que, señala "el administrado" dichas opiniones no serían suficientes para denegar la venta sobre el área solicitada, toda vez que dicha limitación (cabecera de cuenca) puede configurar una carga o gravamen pasible de contraerse previa aceptación del adquirente.

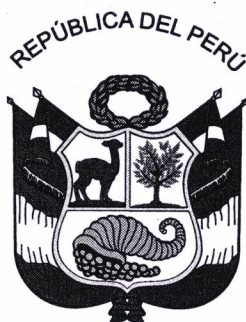
14. Que, conforme a lo señalado, "el administrado" debe saber que los bienes de dominio privado del Estado no pertenecen al estatuto de la propiedad civil, sino que se rigen, en primer orden, por las normas administrativas que atiendan a su naturaleza singular; en segundo orden, por el régimen básico de los bienes estatales; y, finalmente, de manera subsidiaria, por las normas del régimen de la propiedad civil.

15. Que, en consecuencia, dicha limitación no obedece a una cuestión voluntaria de la esta Superintendencia, si no que responden a las normas administrativas que rigen las disposiciones sobre bienes estatales, toda vez, que la venta tiene como efectos trasladar el dominio sobre la totalidad del bien al comprador, conformando parte del bien inmueble la cabecera de cuenca.

16. Que, debe advertirse al respecto, que la Ley N° 30640 publicada el 16 de agosto de 2017, modifica el artículo 75 de la Ley N° 29338 Ley de Recurso Hídricos (en adelante, "la Ley N° 29338"), en el siguiente sentido: "El Estado reconoce como zonas ambientalmente vulnerables las cabeceras de cuenca donde se originan los curso de agua de una red hidrográfica. La Autoridad Nacional, con opinión del Ministerio del Ambiente, puede declarar zonas intangibles en las que no se otorga ningún derecho para uso, disposición o vertimiento de agua. Asimismo, debe elaborar un Marco Metodológico de Criterios Técnicos para la Identificación, Delimitación y Zonificación de las Cabeceras de Cuenca de las Vertientes Hidrográficas del Pacífico, Atlántico y Lago Titicaca.

17. Que, en este contexto, "la Ley N° 29338", en su Título Preliminar, artículo 6 señala: "Principio de sostenibilidad El Estado promueve y controla el aprovechamiento y conservación sostenible de los recursos hídricos previniendo la afectación de su calidad

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 165-2018/SBN-DGPE

ambiental y de las condiciones naturales de su entorno, como parte del ecosistema donde se encuentran. El uso y gestión sostenible del agua implica la integración equilibrada de los aspectos socioculturales, ambientales y económicos en el desarrollo nacional, así como la satisfacción de las necesidades de las actuales y futuras generaciones.

18. Que, de ello, se infiere que "la Ley N° 29338" dentro de su marco de regulación no solo se refiere a los derechos que se pueden otorgar sobre los recursos hídricos sino también a las zonas que componen su ecosistema y que en el presente caso y de la evaluación realizada se infiere formarían parte del área del predio solicitado en venta.

19. Que, bajo ese razonamiento, a fin de poder evaluar correctamente dicho pedido se hace indispensable la opinión de la Autoridad Nacional del Agua, siendo pues ella competente para pronunciarse mediante el Marco Metodológico de Criterios Técnicos, y poder establecer si estamos frente a bienes de dominio privado de libre disposición o bienes hidráulicos conforme a lo señalado en la "la Ley N° 29338", lo cual debe realizarse antes de la disposición del bien, no después ya que podríamos estar ante bienes de dominio público hidráulico.

20. Que, ello se entiende de lo señalado por la "SDDI" en su resolución ya que señala: "(...) sin perjuicio de lo antes expuesto, de ser el caso, "el administrado" vuelva a presentar su solicitud de venta directa, se deberá contar con el Marco Metodológico elaborado por la Autoridad Nacional del Agua – ANA a fin de determinar la ubicación exacta de "el predio" en relación a las cabeceras de cuenca y sus posibles limitaciones.

21. Que, como consecuencia de lo señalado esta Superintendencia no puede transgredir una norma general² ("la Ley N° 29338") para otorgar derechos reales sobre bienes que no se encuentran debidamente delimitados. Ya que toda instancia administrativa debe observar en sus actuaciones el Principio de Legalidad³, dado que estas no pueden ir más allá de las atribuciones establecidas expresamente en la ley y para las que se encuentre debidamente facultado.

22. Que, finalmente, se tiene que conforme señala el artículo 77° de "el Reglamento" en su último párrafo señala: "El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva", de lo señalado se tiene que la disposición sobre los bienes hidráulicos y sus asociados revisten importancia colectiva, y esta Superintendencia carece de facultades para manifestarse sobre la disposición de

² 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°.

Toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua, con excepción del uso prima ríu del agua y las referentes a la navegación.

³ 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



las mismas. De lo expuesto, se tiene que el administrado no ha logrado desvirtuar lo señalado por la "SDDI".

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y



SE RESUELVE:

Artículo Único °.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **COMPAÑÍA MINERA SANTA LUISA S.A.**, en adelante "el administrado", representado por su apoderado Pedro M. Vera Ortiz, interpone recurso de apelación contra la resolución N° 819-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de octubre de 2018, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-



Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Abog. Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES