

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 417-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de julio de 2018



VISTO:

El Expediente N.º 496-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE TRABAJADORES AGRICOLAS DE ANCO PACHA**, representada por su presidenta del Consejo Directivo, Engracia Tapia Vega, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 6 896,06 m², ubicado en el distrito de Ollantaytambo, provincia de Urubamba, departamento de Cusco, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11111948 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, con CUS N° 55001, en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N.º 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección 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 4 de julio de 2017 (S. I. N.º 21455-2017), la **ASOCIACIÓN DE TRABAJADORES AGRICOLAS DE ANCO PACHA**, representada por su presidente del Consejo Directivo, Engracia Tapia Vega, (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple del documento nacional de identidad de Engracia Tapia Vega (fojas 7); **2)** copia simple del asiento A00004 de la Partida Registral N° 11020205



emitida el 10 de octubre de 2016 por la Oficina Registral de Cusco (fojas 8); **3)** copia simple de la constancia emitida el 22 de mayo de 2007 por el Jefe de Rentas de la Municipalidad de Ollantaytambo (fojas 9); **4)** copia simple del Acta de Constatación emitida el 7 de mayo de 2004 por el Juez de Paz de Ollantaytambo (fojas 10); **5)** 10 fotografías a color (fojas 11); **6)** copia simple de memoria descriptiva emitida suscrita por el arquitecto Tito Lastarria Rivera (fojas 16); **7)** plano de ubicación y perimétrico emitido en agosto de 2016 suscrito por el arquitecto Tito Lastarria Rivera (fojas 18); **8)** copia simple de la Partida Registral N° 02070343 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco (fojas 21); y, **9)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido el 10 de octubre de 2016 por la Oficina Registral de Urubamba (fojas 89).



4. Que, el procedimiento 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 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.



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, 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 relación a la titularidad de “el predio”, mediante el Informe Preliminar N.° 126-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2017 (fojas 106), se determinó lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N.° 11111948 del Registro de Predios de Cusco (fojas 96), con CUS N.° 55001, descartándose la duplicidad registral entre la Partida Registral N.° 02070343 y Partida Registral N.° 11111948;; **ii)** estaría afectado por el Río Vilcanota; y, **iii)** se encuentra a 16.07 ml referente al eje vial ferroviario de la Vía férrea Cusco-Quillabamba correspondiente a “El Ferrocarril Transandino S.A.”.

9. Que, tal como se indicó en el considerando precedente, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado. Sin embargo, se superpondría con el Río Vilcanota;

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 417-2018/SBN-DGPE-SDDI

por lo que a fin de determinar si éste constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, se procedió a emitir el Oficio N° 2463-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2017, según el cual se consultó a la Autoridad Nacional del Agua (ANA) si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico (fojas 109); lo que fue puesto en conocimiento a “la Asociación” mediante el Oficio N.° 2467-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2017 (fojas 113).

10. Que, en atención a la consulta realizada, la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua, mediante el Oficio N° 020-2018-ANA-DCERH presentado el 12 de junio de 2018 (S.I. N° 01140-2018) (fojas 131), remite adjunto el Informe Técnico N° 026-2017-ANA-DCERH-AESFRH (fojas 132), el cual concluye que el tramo del Río Urubamba-Vilcanota, donde se ubica “el predio”, no cuenta con la determinación de la faja marginal. Sin embargo, en base a la ubicación espacial del predio sobre las imágenes de satélite de alta resolución, se determinó que parte de éste se ubica dentro del ancho mínimo establecido para fajas marginales en ríos de la selva con baja pendiente, que es de 25 metros, de acuerdo al Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales, aprobado mediante Resolución Jefatural N° 332-2016-ANA del 28 de diciembre de 2016 (en adelante “Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales”).

11. Que, en atención a la información remitida por la Dirección de Calidad y Evaluación de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua, se elaboró el Informe Preliminar N° 604-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2018 (fojas 134), según el cual concluye que no se puede determinar el grado de afectación que pueda presentar “el predio” con respecto al ancho de la faja marginal del Río Urubamba-Vilcanota, 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.

12. 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 hidráulico¹ de conformidad con lo señalado en el artículo 6^{o2} de la Ley N.° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) concordado con el artículo 7^{o3} 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

¹DECRETO 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 amazonia, 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.



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

13. 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.° 006-2017-JUS⁴ – “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 70.1) del artículo 70⁵ del mismo cuerpo legal.



14. 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”.

15. 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”, toda vez que ésta constituye un bien de dominio público que conforme se indicó líneas arriba no puede ser materia de actos de disposición alguno, razón por la cual, debe declararse improcedente la solicitud de venta presentada por “la Asociación”.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es preciso señalar que mediante Memorando N° 4180-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de diciembre de 2017 (fojas 129), se derivó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia el Informe de Brigada N° 1674-2017/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2017 (fojas 130), a través del cual se concluye que la Constancia de No Adeudo (fojas 9), presentada por “la Asociación”, no es legal, en virtud de señalado por la Gerencia Municipal de la Municipalidad Distrital de Ollantaytambo, a través del Oficio N° 041-2017-GM-MDO presentado el 20 de Noviembre de 2017 (S.I. N° 42569-2017) (fojas 115), y el Informe N° 269-YYLN-OAT-GM-2017-MDO del 14 de noviembre de 2017 (fojas 116).



17. 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 la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 738-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2018 y el Informe Técnicos Legal N° 487-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 5 de julio de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DE TRABAJADORES AGRICOLAS DE ANCOPACHA**, representada por la presidente de su Consejo Directivo, Engracia Tapia Vega, respecto de “el predio”, por los argumentos expuestos en la presente resolución.



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

70.1 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 417-2018/SBN-DGPE-SDDI

Artículo 2°.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I.N.° 8.0.1.8



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