



RESOLUCIÓN N° 0038-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de enero del 2021

VISTO:

El Expediente N° 724-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO VALLE HERMOSA**, representado por su presidente Paulina Cáceres Pomarrosa y fiscal Willy Manuel Ayte Condor, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 5 388,90 m², ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, 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 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 19 de junio de 2019 (S.I. N° 20072-2019), el **ASENTAMIENTO HUMANO VALLE HERMOSA**, representado por su presidente Paulina Cáceres Pomarrosa y fiscal Willy Manuel Ayte Condor (en adelante "el Asentamiento"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar la causal prevista en el artículo 77° de "el Reglamento, en la que sustenta su requerimiento (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** copias de la memoria descriptiva, plano de lotización y plano perimétrico de "la Asentamiento" suscritos por el Ingeniero Yenán Santiago Alvarado Villanueva y el Arquitecto César Vallejos Fuentes Rivera, en agosto de 2009; **b)** copia de resolución gerencial N° 702-2009-GDU/MVMT; **c)** copia certificada de la resolución de gerencia N° 278-2018-MDP/GDHP; **d)** copias de constancia de posesión; **e)** copias de contratos de compra y venta; **f)** copias de recibos de luz; **g)** copias de la declaración jurada de autovalor; **h)** copias de DNI.

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.º 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 las solicitudes.

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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 875-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2019 (fojas 254), el cual concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P03183327 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 40418; **ii)** se encuentra ubicado a una distancia de 25 metros cerca de una Quebrada seca sin nombre; sin embargo, no se cuenta con su faja marginal, por lo tanto, se sugiere realizar la consulta a la Autoridad Nacional del Agua; **iii)** recae con Zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, según el Plano de Zonificación del distrito de Villa María del Triunfo - Área de Tratamiento Normativo I, aprobado por Ordenanza N° 1084-MML del 11 de octubre de 2007; **iv)** se advierte discrepancias en las denominaciones del Asentamiento Humano, en tanto no se cuenta con documentos que demuestren el cambio de denominación; **v)** Según las imágenes satelitales del Google Earth se encuentra en una zona de expansión urbana, en ladera de cerro, en febrero de 2002 se observa un área cercada, desocupada y libre de edificaciones, en diciembre de 2006 se advierte ocupación de construcciones en un área de 820,00 m² (15,22% de “el predio”); y, en el 2011 se observa un crecimiento progresivo de la ocupación por edificaciones de tipo vivienda y por caminos o vías propios de un área urbana.

9.- Que, mediante escrito presentado el 06 de diciembre de 2019 (S.I N.º 39204-2019) (fojas 258) “el administrado”, precisa que ampara su solicitud de venta directa de “el predio”, en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

10.- Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) del octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección mediante Oficio N° 4093-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2019, solicitó a la Autoridad Nacional del Agua (ANA), informen si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico, y de ser el caso, nos indique las áreas involucradas (fojas 260); siendo que, en atención a la consulta realizada, la ANA mediante Oficio N° 066-2019-ANA-AAA-CF-ALA-CHRL presentado el 19 de febrero de 2020 (S.I N° 04578-2020) (fojas 261), informa que “el predio” no cuenta con delimitación alguna ni estudio respecto a la faja marginal de la quebrada seca.

11.- Que, en ese contexto, es preciso indicar que las fajas marginales constituyen bienes de dominio público hidráulico ⁽¹⁾ de conformidad con lo señalado en el artículo 6° ⁽²⁾, 7° ⁽³⁾ y 74° de la Ley N° 29338 – Ley de Recursos Hídricos, en ese sentido, no pueden ser objeto de algún acto de disposición, por ostentar la condición de inalienables e imprescriptibles, de conformidad con lo señalado en el artículo 73° ⁽⁴⁾ de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento” ⁽⁵⁾.

12.- Que, en atención a lo informado por la Autoridad Nacional de Agua, ha quedado determinado que “el predio” no cuenta con delimitación de la faja marginal, situación que no permite establecer con certeza el área de afectación con bienes de dominio público hidráulico y por lo tanto el área de dominio privado de libre disponibilidad, razón suficiente por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por lo que, la solicitud de venta directa presentada por “el Asentamiento” deviene en improcedente.

13.- Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer el archivo del presente expediente una vez consentida la presente Resolución.

14.- 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, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 00044-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero del 2021 y el Informe Técnico Legal N° 0041-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por el **ASENTAMIENTO HUMANO VALLE HERMOSA**, representado por su presidente Paulina Cáceres Pomarrosa y fiscal Willy Manuel Ayte Condor, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

TERCERO.- 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. 18.1.1.8

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) Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles (...).

(5) a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.