



**RESOLUCIÓN N° 0125-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de febrero del 2021

**VISTO:**

El expediente N° 753-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUZ ANGÉLICA RUIZ DE LA CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 625,000 ha (6 250 000,01 m<sup>2</sup>), ubicado en el Sector Tucushuanca, en el distrito de Buena Vista Alta, provincia de Casma y departamento de Ancash; en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el T.U.O de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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 26 de octubre del 2020 (S.I. N° 17803-2020), LUZ ANGÉLICA RUIZ DE LA CRUZ (en adelante "la administrada"), solicita que se adjudique a su favor "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: a) memoria descriptiva (fojas 3); b) plano perimétrico (fojas 6); y, c) esquila de observación emitida por la Oficina Registral de Huaraz el 30 de septiembre del 2020 (fojas 7).
4. 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, 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, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los

supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” establecen 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, por su parte el numeral 1) del 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 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.

8. Que, 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1128-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020 (fojas 9) concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

i) 5 281 546,90 m2 (representa el 84,50 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado

ii) 1 574,38 m2 (representa el 0,03 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Proyecto Especial Chincas en la partida registral N° 11003931 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 756 (fojas 17)

iii) 694 613,44 m2 (representa el 11,11 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11034368 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 140940 (fojas 20)

iv) 165 453,10 m2 (representa el 2,65 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11025857 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 81498 (fojas 25)

v) 106 812,18 m2 (representa el 1,71 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11025859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 81501 (fojas 30)

vi) No fue posible cargar las capas denominadas MAPs y Reservas arqueológicas del SIGDA del Ministerio de Cultura. Por lo que, de ser el caso, se deberá realizar la respectiva consulta a la entidad competente, a fin de descartar superposición con Zonas Arqueológicas

vii) Se encuentra parcialmente superpuesto en un área aproximada de 169 190,62 m2 (2,71%) con la Línea de Transmisión de Alta Tensión denominado L.T. CHIMBOTE NUEVA - CARABAYLLO (L-5006) del CONSORCIO TRANSMANTARO S.A. con una tensión de 500 kV, con un ancho mínimo

de faja de servidumbre de 64 m (32 m a cada lado)

viii) Se trata de un terreno de suelo árido (sin vegetación), ubicado fuera del área urbana, en el que no se advierte rastros de ocupación (áreas construidas) ni que sea usado a determinado fin, asimismo, en su interior se aprecia la quebrada La Rinconada que se encuentra seca, no obstante, no se cuenta con información de su respectiva faja marginal, por lo que, a fin de determinar el ámbito de superposición, de considerarse necesario, se deberá consultar a la entidad competente respecto de las áreas dominio hidráulico consideradas intangibles

11. Que, respecto al área de 5 281 546,90 m<sup>2</sup> (representa el 84,50 % de “el predio”), al haberse determinado que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, no es posible evaluar o aprobar acto disposición sobre ésta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48° de “el Reglamento”. No obstante ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para su primera inscripción de dominio a favor del Estado.

12. Que, respecto al área de 1 574,38 m<sup>2</sup> (representa el 0,03 % de “el predio”), ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual esta Superintendencia no puede realizar ningún acto de disposición, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

13. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si el área restante de 966 878,72 m<sup>2</sup> (representa el 15,47 % “el predio”) es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad, procedió a realizar las siguientes consultas:

13.1 Mediante Oficio N° 3598-2020/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre del 2020 (fojas 34), reiterado mediante Oficio N° 00291-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2021 (fojas 40), se consultó a la Autoridad Nacional de Agua (ANA), si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o faja marginal correspondiente, y de ser el caso, nos indique el área involucrada.

13.2 Mediante Oficio N° 3597-2020/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre del 2020 (fojas 36), se consultó a la Dirección de Programa Sectorial III de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, nos informe si “el predio” se superpone con zonas arqueológicas o patrimonio cultural, y de ser el caso nos indique la existencia de restricciones o limitaciones para actos de disposición (venta directa), sobre este.

14. Que, mediante escrito presentado el 01 de diciembre del 2020 (S.I. N° 21268-2020) (fojas 42), “la administrada” rectifica su domicilio indicando que es el domicilio actual A.A.H.H. Independencia Manzana F. Lote 18 – Distrito de Nuevo Chimbote – Provincia de Santa –Departamento de Ancash, para la cual adjunta el certificado domiciliario emitido por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote el 25 de noviembre del 2020 (fojas 43).

15. Que, mediante Oficio N° 001031-2020-DSFL/MC presentado el 29 de diciembre del 2020 (fojas 44) la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informa que, realizada la superposición con el Sistema de Información Geográfica de Arqueología, actualizada a la fecha, no habiéndose registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico en la zona materia de consulta.

16. Que, mediante Oficio N° 022-2021-ANA-AAA-HCH presentado el 9 de febrero del 2021 (S.I N° 03128-2021) (fojas 47), traslada copia simple del Informe Técnico N° 024-2021-ANA-AAA-HCH-AT/LATO del 8 de febrero del 2021 (fojas 58), el cual concluye que el área en estudio al superponerse a fuente de agua superficial (Quebrada la Rinconada y Quebrada sin nombre) y fuentes de agua subterránea (Acuíferos Casma), sin delimitación aún de su respectiva faja marginal por parte de la Autoridad Nacional del Agua.

17. Que, ese contexto, de la información proporcionada por la Autoridad Nacional del Agua, se colige que no es posible determinar el grado de afectación que presenta el área de 966 878,72 m<sup>2</sup>

(representa el 15,47 % “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- ANA establecer la faja marginal.

18. 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<sup>[1]</sup> de conformidad con lo señalado en el artículo 6°<sup>[2]</sup> de la Ley N.° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) concordado con el artículo 7°<sup>[3]</sup> 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.

19. 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<sup>[4]</sup> – “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°<sup>[5]</sup> del mismo cuerpo legal.

20. 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”.

21. Que, en ese orden de ideas, es indispensable que la Autoridad Administrativa del Agua – Órgano Desconcentrado, órgano competente, determine la faja marginal, a fin de establecer si el área de 966 878,72 m2 (representa el 15,47 % “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 “la administrada”.

22. Que, al haberse determinado la improcedencia no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

23. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción a favor del Estado el área de 5 281 546,90 m2 (representa el 84,50 % de “el predio”); y de volver a presentar su solicitud, se deberá de solicitar información a la entidad competente a fin de determinar el área constituye bien de dominio público hidráulico de conformidad con lo señalado en el artículo 6° de la Ley N° 29338.

<sup>[1]</sup>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

<sup>[2]</sup> 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; y, i. las fajas marginales a que se refiere esta Ley.

<sup>[3]</sup> 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.

<sup>[4]</sup> 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.

<sup>[5]</sup> 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.

24. Que, de otro lado, corresponde 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 el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 00157 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero del 2021; y, los Informes Técnicos Legales Nros. 0131, 0133, 0134 y 0135-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero del 2021.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **LUZ ANGÉLICA RUIZ DE LA CRUZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 18.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**