



RESOLUCIÓN N° 0186-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 704-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LUNAHUANÁ**, representada por su Alcalde Noe Benito Salazar Villarroel, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES** de un predio de 51 546,01 m² ubicado en el anexo de Condoray a 2km aproximadamente del Centro Poblado de Lunahuaná, en la margen derecha de la carretera Cañete Yauyos, distrito de Lunahuaná, provincia de Cañete, 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 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 “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 esta Superintendencia.

3.- Que, mediante escrito presentado el 01 de octubre de 2020 (S.I. N° 15835-2020), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LUNAHUANÁ**, (en adelante “la administrada”), solicita la transferencia de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** informe N° 220-2020-EJSL/GDUR/MDL de fecha 28 de setiembre de 2020, emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuana (fojas 2); **b)** certificado literal de la partida registral N° 21283673 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete (fojas 3); **c)** memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero Edsson Jesus Santivañez Lopez el 31 de julio de 2020 (fojas 4); **d)** estudio de pre inversión a nivel de perfil (fojas 7); **e)** informe N° 25-2020-FMVL/PPM/MDL (fojas 16); **f)** plano perimétrico – ubicación (PP-PU), suscrito por el ingeniero Edsson Jesus Santivañez Lopez el 07 de julio de 2020 (fojas 17).

4.- Que, según 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.

5.- Que, en ese contexto el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

6.- Que, dicho procedimiento administrativo también ha sido desarrollado por la Directiva N°. 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N°. 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N°. 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva N°. 005-2013/SBN”).

7.- Que, el artículo 63° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N°. 005-2013-SBN, prescribe que *“La transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento”*.

8.- Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del “Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros.

9.- Que, asimismo el numeral 7.3) de “la Directiva”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario en el caso de la SBN verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de darse por concluido el trámite.

10.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia; y, en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 005-2013/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11.- Que, como parte de la etapa de calificación, se emitió el Informe Preliminar N°. 01029-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2020 (fojas 18) en el cual se determinó, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Desarrolladas las coordenadas que obran en la documentación técnica presentada por “la administrada”, se obtiene un área gráfica de 45 485,45 m² y un perímetro de 1309,68 ml, la misma que será materia de evaluación técnica.
- ii. Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21283673 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 144356 (fojas 23).
- iii. Según las imágenes satelitales del Programa Google Earth de julio de 2019, se observa que se trata de un terreno de suelo árido, ubicado fuera del área urbana, no se advierte ocupaciones, se aprecia lo que sería montículos de basura, colinda con quebrada Condoray y Cerro Condoray.
- iv. De acuerdo al visor del Geohidro de la Autoridad Nacional del Agua – ANA, no se observa graficada la Quebrada Seca Condoray y su respectiva faja marginal.
- v. Del sistema de información para la gestión de desastres – SIGRID del CENEPRED, se observa que la quebrada Seca Condora es un área expuesta a flujos en caso de movimientos en masa.
- vi. Se consultó el sistema de información geográfica de arqueología – SIGDA del Ministerio de Cultura; sin embargo, no ha sido posible verificar la superposición con Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y CIRAS, debido a que no posible cargar las capas denominadas MAPs y reservas arqueológicas. Por otro lado, se consultó la base gráfica de Zonas Arqueológicas a nivel nacional que obra en esta Superintendencia (no actualizada), en la que no se observa superposiciones con Zonas Arqueológicas.
- vii. No se pudo tener acceso al plano de zonificación del Distrito de Lunahuaná y el Plan de desarrollo Urbano vigente, no ha sido posible determinar la zonificación de “el predio”.

12.- Que, en virtud a lo señalado en el Informe citado en el numeral vi) del considerando que antecede de la presente Resolución, esta Subdirección, mediante Oficio N° 03252-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020 (fojas 31), solicitó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del

Ministerio de Cultura, informe lo siguiente: informe de la existencia de posibles vestigios de zonas arqueológicas, respecto de “el predio”. De existir superposición del predio indicado con zonas arqueológicas, solicitamos nos remitan información en formato digital y/o gráfica de la extensión de estos últimos

13.- Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio 000994-2020-DSFL/MC, presentado el 15 de diciembre de 2020 (S.I. N° 22460-2020) (foja 33), Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura nos manifestó, entre otros, que se realizó la superposición en la base gráfica, no habiéndose encontrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico.

14.- Que, en mérito a lo descrito en el numeral iv) del considerando décimo primer de la presente Resolución, esta Subdirección, mediante Oficio N° 03226-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2020 (fojas 24), reiterado mediante Oficio N° 00352-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2021 (fojas 36), solicitó información a la Autoridad Nacional del Agua – ANA que nos informe lo siguiente: si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja de servidumbre correspondiente, y de ser el caso, nos indique el área involucrada, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente; asimismo solicitamos nos indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición.

15.- Que, ante el requerimiento descrito en el considerando que antecede de la presente Resolución, mediante Oficio 072-2021-ANA-AAA.CF, presentado el 02 de marzo de 2020 (S.I. N° 05141-2021) (foja 45), “la ANA” nos manifestó, entre otros, lo siguiente:

- i. El área en evaluación no se encuentra afectado a fajas de servidumbre o caminos de vigilancia.
- ii. El predio se superpone al drenaje natural de la quebrada “Condoray”, quebrada que se activa en época de avenidas (precipitaciones), lo cual ocasiona que la zona pueda estar en riesgo ante deslizamiento y afectación de huaycos (flujo de lodos).
- iii. El predio se superpone a un cauce, que tiene salida al río Cañete.
- iv. Está zona es un bien de dominio público hidráulico, que no cuenta con delimitación de faja marginal, el “ANA” no cuenta con estudios en esa zona.

16.- Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes se colige que “el predio” se ubica dentro de bienes de dominio público hidráulico^[1] de conformidad con lo señalado en el artículo 6°^[2] de la Ley N° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”); concordante con el artículo 3°^[3] del Reglamento de la Ley N° 29338 – Ley de Recursos Hídricos; no pudiendo ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 73 de la Constitución de 1993^[4].

17.- Que, de acuerdo a lo señalado en los considerandos precedentes, se ha determinado que “el predio” no es de libre disponibilidad, razón por la cual corresponde declarar la improcedencia liminar la solicitud de transferencia interestatal.

18.- Que, por lo antes expuesto, resulta inoficioso pronunciarse respecto a la presentación de los requisitos formales establecidos en “Directiva N° 005-2013/SBN” para la evaluación de la transferencia predial, en la medida que ha quedado acreditado que “el predio” no constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, debiéndose disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, el Informe de Brigada N° 212-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 202-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2021.

[1] 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 primario del agua y las referentes a la navegación.

[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 3.- Fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua - Reglamento de la Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos

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. Toda obra o actividad que se desarrolle en dichas fuentes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Nacional del Agua.

[4] Artículo 73

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar INPROCEDENTE la solicitud de transferencia interestatal presentada por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LUNAHUANÁ, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario