

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0911-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 945-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA CASA HUERTA DE ISRAEL – CARABAYLLO** representada por Santos Crecencio Ruiton Herrera, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 311 540,99 m² ubicado entre los cerros San Diego y San Juan, en el distrito de Carabayllo, provincia y 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 (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 Sub Dirección 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 28 de diciembre de 2020 (S.I. N° 23455-2020), **ASOCIACIÓN ECOLÓGICA CASA HUERTA DE ISRAEL – CARABAYLLO** representada por Santos Crecencio Ruiton Herrera (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal b) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/SBN, normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud y que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** plano de ubicación (fojas 4); **2)** memoria descriptiva (fojas 5); **3)** certificado de búsqueda catastral (fojas x); **4)** acta asamblea general (fojas 15 al 29); **5)** proyecto “Asociación Ecológica casa Huerta de Israel” (fojas 30 al 80).

4. Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”¹, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, conforme se indica la calificación formal de la solicitud de venta directa se realizara en el marco del Decreto Supremo N° 008-2021/SBN debiéndose aplicar por tanto la causal 2) del artículo 222° del referido cuerpo normativo que señala: *“Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.”*

6. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”)

7. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

9. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 313-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2021 (fojas 82), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

¹ DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

- i. Recae en ámbito sin inscripción registral, parcialmente en un área de 1 776 725,40 m² (33,45%) sobre el ámbito materia de primera inscripción de dominio aprobado con Resolución N° 467-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de julio de 2019, acto aún no inscrito en el Registro de Predios; mientras en lo que resta de 3 534 815,56 m² (66,55%) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto al cual se deberá solicitar a SDAPE evalúe la primera inscripción de dominio.
- ii. Es preciso mencionar que, la documentación técnica presentada; Plano de Ubicación (Lámina U – 01), Memoria descriptiva y Plano Perimétrico (Lámina P – 01) de setiembre de 2020, con coordenadas UTM DATUM WGS84; no cuenta con firma de arquitecto o ingeniero colegiado; por lo que, de ser el caso, se debe exigir subsanar dicha observación.
- iii. Se encuentra superpuesto en 165 520,73 m² (que representa el 3,12% “el predio”) con el ámbito del Paisaje Arqueológico Geoglifo Huarangal, en proceso de aprobación, según información proporcionada por el Ministerio de Cultura mediante S.I. N° 02120-2019.
- iv. Se encuentra en un área aproximada de 4 428 734,70 m² (83,38%), sobre la Zona Priorizada de Conservación a Nivel Regional Huarangal de la Municipalidad de Lima, sin embargo, en los metadatos de la página consultada no se aprecia norma legal de aprobación; de ser necesario, se debe solicitar información a la entidad competente sobre dicha zona y posibles limitaciones que existan sobre este ámbito en materia de adjudicación.
- v. “El predio” es atravesado por el tramo de una vía integrante de la Red Vial Proyectada denominada Autopista Nueva Panamericana (Ancho – Pucusana); de ser necesario establecer el área y porcentaje de afectación se deberá consultar a la entidad competente.
- vi. El predio” se encuentra superpuesto de manera parcial con el ámbito de derechos mineros vigentes detallados:

NOMBRE	CÓDIGO	TIPO DE SUSTANCIA	PROCEDIMIENTO DE TITULACION DE CONCESIONES
PISCO NASCA	010230916	NO METALICA	TRAMITE
KAHTEPA 2015	010114115	NO METALICA	TITULADO
FANUSHKA-III	010261917	NO METALICA	TRAMITE
JHON Y ANDREA 2019	010391319	NO METALICA	TRAMITE
EL CONDOR	010357913	NO METALICA	TITULADO
GAVILAN CINCO	010245414	NO METALICA	TITULADO
GAVILAN SIETE	010201317	NO METALICA	TRAMITE
GAVILAN CUATRO	010207614	NO METALICA	TRAMITE
FANUSHKA II	010179614	NO METALICA	TITULADO
SULTANA	010259917	NO METALICA	TITULADO
GAVILAN TRES	010207514	NO METALICA	TRAMITE
FANUSHKA I	010179714	NO METALICA	TITULADO
CERRIMIG II	010212419	NO METALICA	TRAMITE

- vii. “El predio” es un terreno sin ocupación y uso aparente, ubicado fuera del área urbana, conformado por formaciones de cerros, cimas y faldas de cerros de pendiente pronunciada que forman cadenas de cerros; según se visualiza en imagen satelital del Programa Google Earth de fecha 11/05/2020.
- viii. Sobre “el predio” existen dos aparentes quebradas secas de acuerdo a lo visualizado en imágenes del Google Earth, que se representan como elementos de hidrografía (líneas) en las cartas nacionales 24I y 24J que obran en el GEOCATMIN y bases gráficas de esta Superintendencia; de ser necesario, corresponde realizar la consulta a la entidad competente, a fin de determinar superposición con bienes de dominio hidráulico.
- ix. Conforme a los requisitos establecidos para la causal b) invocada, “el administrado” no presentó documento mediante el cual el sector o la entidad competente aprueba o declara de interés nacional o regional el Proyecto que pretende realizar.

12. Que, mediante Memorándum N°1127-2021/SBN-DGPE-SDDI de 12 de abril de 2021, esta Subdirección solicitó información a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal sobre el estado actual de la inscripción de la primera de dominio dispuesta mediante Resolución N° 467-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

13. Que, mediante Memorándum N° 1301-2021/SBN-DGPE-SDAPE el 15 de abril de 2021, la SDAPE nos informa que se solicitó la inscripción de la resolución señalada en el considerando anterior, ante la Oficina Registral de Lima; sin embargo, fue observada y tachada por presentar

superposición con áreas inscritas, por lo que se requirió la base gráfica correspondiente. Asimismo, se encuentra en evaluación técnica con la finalidad de determinar el área libre de superposición para emitir la resolución modificatoria y solicitar la inscripción correspondiente.

14. Que, mediante Oficio N° 1706-2021/SBN-DGPE-SDDI de 6 de mayo de 2021, reiterado con el Oficio N° 3276-2021/SBN-DGPE-SDDI de 5 de agosto de 2021 y Oficio N° 158-2022/SBN-DGPE-SDDI de 14 de enero de 2022, esta Subdirección solicitó información al Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional (en adelante “PROVIAS”) sobre si “el predio” se encuentra atravesado por el tramo de una vía integrante de la Red Vial Proyectada denominada Autopista Nueva Panamericana (Ancho – Pucusana), indicar el ancho vial aprobado para determinar el área y porcentaje de superposición; asimismo solicitamos nos indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición.

15. Que, mediante Oficio N° 1707-2021/SBN-DGPE-SDDI de 6 de mayo de 2021, reiterado con el Oficio N° 3275-2021/SBN-DGPE-SDDI de 5 de agosto de 2021 y Oficio N° 155-2022/SBN-DGPE-SDDI de 14 de enero de 2022, esta Subdirección solicitó información a la Autoridad Nacional del Agua (en adelante “ANA”) sobre si sobre “el predio” existe superposición con bienes de dominio hidráulico y nos indique si existiría alguna restricción o limitación para su disposición.

16. Que, es preciso indicar que mediante Oficio N° 1900-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2021, se comunicó a “el administrado”, las consultas formuladas a la SDAPE, al ANA y a PROVIAS.

17. Que, mediante Oficio N° 0038-2022-ANA-AAA.CF presentado el 7 de febrero de 2022 (S.I. N° 05157-2022) la ANA nos indica que “el predio” se encuentra superpuesto a las quebradas que cuentan con las siguientes características de acuerdo con la Carta Nacional, FIN 925, Tipo QS, Estado 1, Código 1447 y FIN 924, Tipo QS, Estado 1, Código 1447, en la cuenca del río Chillón, consideradas bienes de dominio público hidráulico y adjunta el Informe Técnico N° 0011-2022-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL/JMSS de fecha 07.02.2022.

18. Que, mediante Oficio N° 0264-2022-MTC/20 presentado el 11 de marzo de 2022 (S.I. N° 08343-2022) PROVIAS nos indica que el polígono en consulta no se encuentra superpuesta a la Ruta y adjunta Memorándum N° 2520-2017-MTC-20, Anexo N° 1 y el Memorándum N° 0502-2022-MTC-20.

19. Que, de la documentación remitida de las consultas realizadas se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 516-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2022 (fojas 100), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se rectifica error material en el número de Resolución descrito en el ítem 4.1 de Informe Preliminar N° 313-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04.03.2021, debiendo decir “Resolución N° 467-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de julio de 2019”.
- ii. La Resolución N° 467-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de julio de 2019, obra en el Expediente N° 866-2015/SBNSDAPE, sin embargo, a la fecha no se conoce el estado en el que se encuentra el proceso de inscripción en los Registros Públicos, por lo que se recomienda hacer la respectiva consulta.
- iii. “El predio” se encuentra superpuesto con las quebradas FIN 925 (Tipo QS, Estado 1, Código 1447) y FIN 924 (Tipo QS, Estado 1, Código 1447), en la cuenca del río Chillón, consideradas bienes de dominio público hidráulico, en zona de recepción de la cuenca, con presencia de muchas cárcavas, presentado una pendiente muy fuerte, considerada como zona de riesgo para proyectos de asentamientos humanos, para ello corresponde la presentación de estudios más específicos. Por otro lado, está prohibida toda actividad sobre esta área dispuesto por la Ley de Recursos Hídricos y su Reglamento; conforme concluye la Autoridad Nacional del Agua – ANA, en el Informe Técnico N° 0011-2022-ANA-AAA.CF-ALA.CHRL/JMSS de fecha 07.02.2022.
- iv. Se descarta que “el predio” se encuentre superpuesto con la Ruta (trazo) de la Vía Perurbana (autopista Ancón – Pucusana), el cual es preliminar; conforme informa PROVIAS NACIONAL con Oficio N° 264-2022-MTC/20 de fecha 11.03.2022.
- v. Por otro lado, consultado el GEOSERVIDOR de la SBN (GEO SBN), se observa que “el predio” se encuentra superpuesto con el ámbito materia de S.I. N° 06149-2022, el cual se encuentra pendiente de atención por parte de esta Subdirección.

20. Que, respecto al área de 1 776 725,40 m² (que representa el 33,45% de “el predio”) se encuentra sobre el ámbito materia de primera inscripción de dominio aprobado por Resolución N° 467-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de julio de 2019, que obra en el Expediente N° 866-2015/SBNSDAPE, acto aún no inscrito en el Registro de Predios. Lo cual fue consultado por esta Subdirección mediante Memorándum N° 1481-2022/SBN-DGPE-SDDI de 3 de mayo de 2022 a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (SDAPE).

21. Que, mediante Memorándum N° 2084-2022/SBN-DGPE-SDAPE el 12 de mayo de 2022, la SDAPE nos informó que se solicitó la inscripción de la resolución señalada en el considerando anterior, ante la Oficina Registral de Lima; sin embargo, fue observada y tachada por presentar superposición con áreas inscritas, por lo que se requirió la base gráfica correspondiente y se realizó el redimensionamiento del área. Por lo tanto, emitirá la resolución modificatoria y solicitará la inscripción del área redimensionada que estaría sin antecedentes registrales. En tal contexto, se colige que el 33.45% de “el predio” aún no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que no es posible su disposición de acuerdo a lo señalado en el artículo 76.1² de “el Reglamento” concordado con la norma indicada en el octavo considerando de la presente resolución.

22. Que, por otro lado, en relación al área de 3 534 815,56 m² (que representa el 66,55% de “el predio”) se advierte que encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 76.1° de “el Reglamento” concordado con la norma indicada en el octavo considerando de la presente resolución.

23. Que, por otro lado es preciso señalar que de acuerdo a lo señalado en el literal i) del artículo 6³ concordado con el artículo 7⁴ de la Ley N° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) señala que las fajas marginales, constituyen bienes naturales asociados al agua los cuales a su vez constituyen bienes de dominio público hidráulico⁵.

24. Que, en relación a lo advertido en el numeral iii) del décimo noveno considerando de la presente resolución, es preciso indicar que según el numeral 115.1 del artículo 115° del Reglamento de la Ley N° 29338 “Ley de Recursos Hídricos”, describe que ***“Está prohibido el uso de las fajas marginales para fines de asentamiento humano, agrícola u otra actividad que las afecte. La Autoridad Nacional del Agua en coordinación con los gobiernos locales y Defensa Civil promoverán mecanismos de reubicación de poblaciones asentadas en fajas marginales.”***

25. Que, de lo anteriormente expuesto ha quedado determinado lo siguiente: i) “el predio” no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 76° de “el Reglamento”; y, ii) que se superpone con bienes de dominio público hidráulico (quebradas FIN 925 (Tipo QS, Estado 1, Código 1447) y FIN 924 (Tipo QS, Estado 1, Código 1447), en la cuenca del río Chillón); y se ubica en la zona de recepción de la cuenca, con presencia de muchas cárcavas, presentado una pendiente muy fuerte, considerada como zona de riesgo, por lo que deberá declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por “el administrado” y disponer el archivo definitivo de esta una vez consentida la presente resolución.

² Artículo 76°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

³ Artículo 6.- Bienes asociados al agua
Son bienes asociados al agua los siguientes:
Bienes Naturales:
(...)

i. las fajas marginales a que se refiere esta Ley

⁴ 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.

⁵DECRETO 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.

26. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “el administrado”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 768-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1010-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN ECOLOGICA CASA HUERTA DE ISRAEL – CARABAYLLO** representada por Santos Crecencio Ruiton Herrera, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO