



RESOLUCIÓN N° 267-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de marzo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 464-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "NUEVO AMANECER"**, representada por su presidente José Elías Castañeda Lezama mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto de un área de 148 234,40 m², ubicado en los distritos de Villa María del Triunfo y Pachacamac, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.° 12172773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 41089, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 y el Decreto Supremo N.° 058-2011-PCM, 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 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de junio de 2017 (S.I. N° 19888-2017), **LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA NUEVO AMANECER PACHACAMAC** representada por su presidente José Elías Castañeda Lezama, (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 8). Para tal efecto, adjunta – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia de su Documento Nacional de Identidad (fojas 2); **b)** copia literal de la partida N° 12381319 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (fojas 9 al 18); **c)** Resolución de Gerencia N° 124-2013-MDP/GDHPS emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 23 de octubre de 2013 (foja 19 al 22), **d)** Resolución de Gerencia N° 154-2014-MDP/GDHPS emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 2 de octubre de 2014 (foja 23 al 25); **e)** Resolución de Gerencia N° 205-2016-MDP/GDHPS emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 28 de setiembre de 2016 (foja



26 al 29); **f)** Resolución Gerencial N° 120-2014-MDP/GDUR emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 7 de mayo de 2014 (foja 30 al 33); **g)** Resolución Gerencial N° 011-2015-MDP/GDUR emitido por la Municipalidad Distrital de Pachacamac el 16 de enero de 2015 (fojas 34 al 37); **h)** copia legalizada de la memoria descriptiva suscrita en noviembre de 2014 por el ingeniero civil Fernando Bobadilla de la Cruz (copia 38 al 65); **i)** certificado de búsqueda catastral emitido en marzo de 2018 por la Oficina Registral de Lima (fojas 69 y 70), **j)** memoria descriptiva suscrita en noviembre de 2016 por el ingeniero civil Fernando Bonilla de la Cruz(fojas 71 y 72); **k)** constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de Pachacamac en marzo de 2015, setiembre de 2014 y enero de 2015(fojas 74 al 77); **l)** recibo de pagos por derechos administrativos y estado de cuenta corriente – Impuesto Predial emitidos por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 78 al 82); **m)** promesa de compra venta de inmueble suscrito por Carlos Eleuterio Vargas Rubio a su favor el 5 de noviembre de 2012 (fojas 83) , **n)** contrato de compra venta suscrito por Carlos Eleuterio Vargas Rubio a favor de José Elías Castañeda Lezama el 26 de noviembre de 2012(fojas 88 y 89); **ñ)** plano de lotización suscrito por el ingeniero civil Fernando Bonilla De la Cruz(foja 96); y, **o)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Fernando Bobadilla en diciembre de 2016(foja 97).



4. Que, mediante documento presentado el 28 de agosto de 2017(S.I N° 28853-2017), el presidente de “la Asociación” otorga poder a favor de Raúl Iván Sánchez Ríos con DNI N° 02434811 en el procedimiento de venta tramitado ante esta Superintendencia (fojas 106).



5. 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”).

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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



7. 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.º 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.

8. 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.



RESOLUCIÓN N° 267-2019/SBN-DGPE-SDDI



9. Que, en ese sentido ésta Subdirección emitió el Informe Preliminar N.° 023-2019/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero de 2019 (fojas 112) que complementa el Informe Preliminar N° 1002-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2017, determinándose en relación a “el predio” lo siguiente: i) se encuentra sobre ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 12172773 de la Oficina Registral de Lima con CUS N°41089; ii) 53 083,38 m²(representa el 35,81% de “el predio”) se superpone con Ecosistema Frágil denominado “Loma Villa María del Triunfo” reconocido mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI, iii) el área remanente de 95 151,04 m²(representa el 64,19% de “el predio”) se encuentra en su totalidad en el cauce de la Quebrada Retamal de acuerdo a la Carta Nacional del IGN y según la visualización de la imagen satelital del Google Earth del 30 de octubre de 2018, la que constituye un bien de dominio público hidráulico de acuerdo a lo indicado en el Oficio N° 052-2017-ANA-DCPRH (S.I N° 15708-2017).

10. Que, conforme se ha señalado en el Informe Preliminar detallado en el considerando que antecede, se ha determinado que el área de 53 083,38 m² (representa el 35,81% de “el predio”), se encuentra superpuesto con Ecosistema Frágil denominado “Loma Villa María del Triunfo” reconocida mediante Resolución Ministerial N° 0401-2013-MINAGRI, la que un bien de dominio

11. Que, debemos tener en cuenta que sobre los ecosistemas frágiles, que comprenden, entre otros, desiertos, tierras semiáridas, montañas, pantanos, páramos, jalcas, bofedales, bahías, islas pequeñas, humedales, lagunas alto andinas, lomas costeras, bosques de neblina y bosques relicto, las autoridades públicas, en el ejercicio de sus funciones, adoptan medidas de protección de acuerdo a lo señalado en el numeral 99.1 y 99.2 del artículo 99° de la Ley General del Ambiente, Ley N° 28611.

12. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando que antecede los ecosistemas frágiles cuentan con una diversidad biológica sobre las cuales el Estado se encuentra obligado a promover su conservación, así como de las áreas naturales protegidas, tal como se señala en el artículo 68° de la Constitución Política del Perú.

13. Que, de conformidad con la normativa glosada en los considerandos precedentes podemos concluir que esta Superintendencia, al ser un organismo público, debe adoptar medidas de protección para aquellas áreas que constituyen -como en caso concreto – ecosistemas frágiles, en la medida que albergan especie de flora y fauna amenazada, razón por la cual el área detallada en el décimo considerando de la presente resolución no es de libre disponibilidad.

14. Que, en relación al área de 95 151,04 m² (representa el 64,19% de “el predio”) se ha determinado que se encuentra en su totalidad en el cauce de la Quebrada Retamal de acuerdo a lo verificado en la Carta Nacional del IGN (hoja 25J) que obra en esta Superintendencia, conforme lo indicado en el Informe descrito en el noveno considerando.



15. Que, mediante Resolución Jefatural N° 180-2016-AN del 7 de julio de 2016 se aprueba el Glosario de Recursos Hídricos de la Autoridad Nacional del Agua que define a las **"Quebradas"** como pequeñas corrientes naturales de agua que normalmente fluyen con continuidad pero que a diferencia de un río tienen escaso caudal que puede desaparecer durante el estiaje.



16. Que, el artículo 7° de la Ley N° 29338 "Ley de Recursos Hídricos", señala que el agua y los bienes asociados al agua constituyen bienes de dominio público hidráulico, estableciendo además en el artículo 6° del citado cuerpo normativo que los **cauces** y las fajas marginales de los cuerpos de agua, constituyen bienes naturales asociados al agua.

17. Que, por otro lado la Dirección de Conservación y Planeamiento de Recursos Hídricos del Ministerio de Agricultura y Riego, mediante Informe Técnico N° 034-2017-ANA-DCPRH-ERH-SUP/MWPC, trasladado en el Oficio N° 052-2017-ANANDCPRH presentado el 22 de mayo de 2017 (foja 120) ha señalado en atención a la consulta formulada por esta Superintendencia respecto de predios ubicados en cauces de quebradas, que son considerados como bienes de dominio público hidráulico. En ese contexto al tratarse de un bien de dominio público tiene carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"²; por tanto no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.



18. Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando décimo al décimo séptimo de la presente resolución, la solicitud de venta directa peticionada por "el administrado" deviene en improcedente; por lo que no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

19. Que, de otro lado, en relación al escrito presentado el 7 de enero de 2019 (S.I. N° 01428-2019) (foja 122) mediante el cual "el administrado" invoca silencio positivo respecto al procedimiento de venta directa; corresponde señalar que, de conformidad con el artículo 38° del TUO de la Ley N° 27444 aprobada por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el procedimiento de venta directa se encuentra sujeto al silencio administrativo negativo; toda vez que se trata de un procedimiento que genera obligación de dar o hacer del Estado; razón por la cual no es aplicable el silencio administrativo positivo.



20. 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444, el Informe Brigada N° 303 -2019/SBN-DGPE-SDDI; y, el Informe Técnico Legal N° 0331-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2019.

¹ **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.

² **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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 267-2019/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA "NUEVO AMANECER"**, 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. 20.1.1.8



Arq. **MARIA ROSA QUINTANILLA LARICO**
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES