



## **RESOLUCIÓN N° 0736-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de agosto del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 551-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **GINO JESÚS MARTÍN GRAZIANI MARTÍNEZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 25,00 ha, ubicado en el Sector La Huela, distrito, provincia y departamento de Ica, 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, que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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 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 11 de junio del 2021 (S.I. N° 14938-2021), **GINO JESÚS MARTÍN GRAZIANI MARTÍNEZ** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** memoria descriptiva firmada por Ing. CIP Eugenio Adrian de la Cruz Yactayo (fojas 3); **2)** copia de certificado de habilidad de fecha 21 de octubre del 2020, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú (fojas 4) **3)** plano perimétrico y de ubicación firmado por por Ing. CIP Eugenio Adrian de la Cruz Yactayo (fojas 5); **4)** copia legalizada del recibo N° 0570311184 de fecha 03 de septiembre de 2018 (fojas 8); **5)** copia legalizada de autoavalúo (PR Y HR) emitido por el Servicio de Administración Tributaria de Ica, correspondiente al año 2008(fojas 9 al 11); **6)** copia legalizada de la Carta N° 074-2019-uf-drfs-go/SAT-ICA de fecha 20 de agosto de 2019( fojas 13); **7)** copia legalizada de F.U.T. N° 24399 (fojas 15); **8)** copia legalizada de F.U.T. N° 026048 (fojas 17); **9)** copia legalizada de F.U.T. N° 17488 (fojas 19); **10)** copia legalizada de acta de constatación judicial de posesión de terreno de fecha 03 de septiembre de 2008,emitido por el Juzgado de Paz de la Jurisdicción de Comatrana (fojas 21) **11)**

copia legalizada de de su documento nacional de identificación (fojas 25); **12**) solicitud de inspección judicial de posesión de fecha 02 de septiembre del año 2008 (fojas 27) **13**) copia legalizada de memoria descriptiva firmada por Ing. Civil Victor Vilmes Chacaltana Muchaypiña con CIP N° 83894 (fojas 29); **14**) copia legalizada de plano ubicación y perimétrico firmada por Ing. Civil Victor Vilmes Chacaltana Muchaypiña con CIP N° 83894 (fojas 31); **15**) declaración jurada de autenticidad de documentos de fecha 08 de junio de 2021 (fojas 32); **16**) copia simple de contrato privado de transferencia de posesión (fojas 33 al 35); **17**) copia simple del certificado de búsqueda catastral de fecha 16 de enero del 2021(fojas 36 y 37); **18**) copia de certificado de habilidad de Victor Virnes Chacaltana Muchaypiña, de fecha 29 de marzo del 2016, emitido por el colegio de Ingenieros del Perú (fojas 38); y, **19**) fotografías (fojas 39 al 49).

4. Que, “el administrado” en su escrito sustenta su requerimiento en las causales d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos para la causal de posesión que a la fecha se encuentra regulada por el inciso 4) del artículo 222<sup>o1</sup> de “el Reglamento”.

5. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, el 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 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 predios de su propiedad.

7. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

8. 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 directa, 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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01062-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de agosto del 2021 (fojas 50 a 56); en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

---

**1Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

**3) Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentra delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, “Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal”, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

- i) Forma parte de un predio de mayor extensión de 3 172 047,34 m<sup>2</sup> inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11021272 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, CUS N° 20079.
- ii) Atraviesa un tramo de una vía (IC-672) que forma parte de la Red Vial Vecinal.
- iii) El CUS N° 20079 del que forma parte “el predio”, se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario sin propuesta de subasta pública, con Registro vigente N° 332-2021, tiene restricciones por encontrarse indebidamente ocupado por terceros (5,08%), por tener Procesos Judiciales no concluidos y estar superpuesto de manera parcial con Área de Conservación Regional-ACR LAGUNA DE HUACACHINA - Decreto Supremo N° 008-2014-MINAM; cuenta con Informe Preliminar N° 633-2021/SBN-DGPE-SDAPE y Ficha Técnica N° 876-2016/SBN-DGPE-SDS.
- iv) Según la Página web GEO ANP - Visor de las Áreas Naturales Protegidas del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP del Ministerio del Ambiente<sup>1</sup>, “el predio” se encuentra comprendido en 246 386,25 m<sup>2</sup> (98,55%) en ámbito del Área de Conservación Regional Laguna de Huacachina establecido como tal mediante Decreto Supremo N° 008-2014-MINAM; resta un área de 3 613,77 m<sup>2</sup> (1,45%) no afectada por dicha Área de Conservación Regional.
- v) Se encuentra dentro del ámbito de influencia de Proyecto Especial Tambo Ccaracocha (PETACC).
- vi) Consultado el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres - SIGRID del CENEPRED, se observa que “el predio” se encuentra en un ámbito en el que existe peligros geológicos por Arenamiento.
- vii) Conforme imágenes satelitales del Programa Google Earth y Ficha Técnica N° 876-2016/SBN-DGPE-SDS se trata de un predio con suelo de textura arenosa ubicado en zona árida (desierto); sobre aproximadamente el 23% del área total, existe el trazo de una lotización con algunas edificaciones ubicadas de modo disperso, cuya inicios de ocupación son posterior a diciembre del 2018, el resto del área se encuentra desocupado, salvo el trazo de una vía de carácter local de acceso a “el predio” en calidad de trocha carrozable; no se descarta existencia de elementos que no se aprecien debido a la resolución de las imágenes.

10. Que, de acuerdo a lo señalado en el ítem iv) el área de 246 386,25 m<sup>2</sup> (98,55% de “el predio”), se superpone con el Área de Conservación Regional, denominada “Laguna de Huacachina” reconocida mediante artículo 2° del Decreto Supremo N° 008-2014-MINAM del 06 de agosto de 2014, como Área de Conservación Regional, a perpetuidad, sobre la superficie de dos mil cuatrocientos siete hectáreas con siete mil doscientos metros cuadrados (2407.72 ha), dentro de la zona de vida del desierto desecado - subtropical, distrito, provincia y departamento de Ica; asimismo, en el artículo 3° de la acotada norma, establece como objetivo conservar su diversidad biológica, cultural y paisajística, como parte del ecosistema especial de la Ecorregión del Desierto del Pacífico y Zona de Vida del Desierto Desecado Subtropical de la identidad del departamento de Ica; así como promover el uso sostenible de los recursos naturales del área, contribuyendo al bienestar de la población local y el de sus futuras generaciones.

11. Que, en ese contexto resulta pertinente señalar que el artículo 68° de la Constitución Política del Perú establece que el Estado está obligado a promover la conservación de la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas.

12. Que, a su vez según lo dispuesto en los artículos 4° y 21° de la Ley N° 26834 – Ley de Áreas Naturales Protegidas (en adelante la “Ley de Áreas Naturales Protegidas”), las áreas de conservación regionales se declaran por decreto supremo y constituyen una clasificación de área natural protegida, por tanto, constituyen bienes de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993<sup>2</sup>, el numeral 2), inciso 3.3. del artículo 3° de “el Reglamento”<sup>3</sup> y el artículo 1° de la Ley N° 26664.

<sup>2</sup> **Artículo 73.-** Bienes de dominio y uso público 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.

<sup>3</sup> **2. 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

13. Que, a mayor abundamiento el artículo 3º de la “Ley de Áreas Naturales Protegidas” establece que las áreas naturales protegidas pueden ser: las de administración nacional, que conforman el Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas – SINANPE; las de administración regional, denominadas áreas de conservación regional; y, las áreas de conservación privadas. Asimismo, el artículo 4º de la acotada Ley indica que las Áreas Naturales Protegidas, con excepción de las Áreas de Conservación Privadas, son de dominio público y no podrán ser adjudicadas en propiedad a los particulares.

14. En ese orden de ideas el 98,55% de “el predio” se encuentra dentro del ámbito del Área de Conservación Regional denominada “Laguna de Huacachina”, por lo que constituye un bien de dominio público sobre el que no puede ser objeto de acto de disposición por parte de esta Superintendencia.

15. Que, en relación al área de 3 613,77 m<sup>2</sup> (1,45%) que se encuentra inscrita a favor del Estado y es de libre disponibilidad, corresponde a esta Subdirección determinar el cumplimiento de los requisitos de la solicitud de venta directa.

16. Que, en ese contexto, “el administrado” sustentó su requerimiento en la causal d) del artículo 77º del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, por tanto, se colige que se encontraría en posesión del “el predio”; encontrándose a la fecha la referida causal de posesión regulada en el numeral 4) del artículo 222º de “el Reglamento”, teniendo como presupuesto indispensable la posesión ejercida por un tercero con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

17. Que, de acuerdo a la Resolución N° 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021 emitida por esta Superintendencia, excepcionalmente resulta pertinente que hasta el 31 de diciembre de 2021, se continúe con las medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal involucrado en las funciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales, salvaguardando las restricciones sanitarias y el distanciamiento social; por lo que se dispone que las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales sigan siendo sustituidas por el empleo de tecnologías de **imágenes satelitales**, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios.

18. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vii) del décimo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth<sup>4</sup>, “el predio” se encuentra en calidad de desocupado y sin delimitación física alguna, salvo la existencia de un trazo incipiente de una lotización con algunas edificaciones ubicadas de modo disperso que representa el 23% del área total, cuyos inicios de ocupación son posterior a diciembre del 2018; motivo por el cual, en el presente caso, no se cumple con el requisito de la posesión establecido en el inciso 4) del artículo 222º de “el Reglamento”, que dispone que el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010; por lo que también corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado” en el área de libre disponibilidad indicada.

19. Que, habiéndose determinado que “el predio” no puede ser objeto de venta directa por los

---

cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

<sup>4</sup> Octava. - **Adecuación tecnológica e implementación progresiva de medios electrónicos en la gestión de predios estatales**

En aplicación de las políticas de modernización de la gestión del Estado y de Gobierno Digital, las entidades deben implementar gradualmente la interoperabilidad de sus sistemas y adecuar progresiva y permanentemente su tecnología para el intercambio de información en línea, así como para facilitar el empleo de medios electrónicos en la gestión de los predios estatales. Las entidades pueden hacer uso de medios electrónicos y sistemas de información web en los actos de adquisición, administración o disposición de predios estatales, siempre que cumplan con las exigencias contempladas en las normas de la materia y cuenten con los instrumentos tecnológicos necesarios.

fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**20.** Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

**21.** Que, por 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 la Constitución Política del Perú de 1993, por 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.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° 00749-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2021, y el Informe Técnico Legal N° 1038-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **GINO JESÚS MARTÍN GRAZIANI MARTÍNEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**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**