

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0445-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 303-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CÉSAR ALFREDO FUENTES ORTIZ** y **ARTURO ERNESTO WOODMAN POLLIT**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 646,56 m², ubicada en la Isla Gallinazo, en el distrito de Pucusana, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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. de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de marzo del 2022 (S.I. N° 08174-2022) **CÉSAR ALFREDO FUENTES ORTIZ** y **ARTURO ERNESTO WOODMAN POLLIT** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta de “el predio” sin invocar causal alguna del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando su interés de ejecutar un proyecto inmobiliario sobre el mismo (fojas 01 a 02). Para tal efecto adjuntan memoria descriptiva y planos perimétrico, de ubicación y localización singados por César Alfredo Fuentes Ortiz (fojas 03 a 08).

4. Que, el procedimiento 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”).

5. 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 las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

7. 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.

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, 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00378-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo del 2022 (fojas 09 a 12), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11597709 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 39326.
- ii) De la revisión de la referida partida registral N° 11597709, se advierte que todos los linderos de “el predio” colindan con el Océano Pacífico; por lo que corresponde a una **isla** dentro del litoral marino denominada “Isla Gallinazo”; constituyendo un bien de dominio público hidráulico.
- iii) De la consulta realizada al Visor de Mapas “GEO ANON” del SERNANP, se advierte que “el predio” no corresponde a un área natural protegida, no obstante ello, de acuerdo al artículo 65° del Reglamento de la Ley N° 26834 - Ley de Áreas Naturales Protegidas, aprobado mediante Decreto Supremo N° 038-2001-AG, dispone que “*las islas localizadas dentro del territorio nacional son susceptibles de ser declaradas como Área Natural Protegida*”, con el propósito principal de conservar la diversidad biológica marina y costera.
- iv) De acuerdo a las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se observa que, en la imagen de fecha 23 de marzo del 2022, “el predio” se ubica en el litoral marino, totalmente desocupado, de topografía variada y suelo rocoso.

10. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se colige que si bien “el predio” se encuentra inmerso en propiedad inscrita a favor del Estado; **tiene la condición de bien de dominio público hidráulico** al constituir una isla denominada “Isla Gallinazo”; con carácter de inalienable e imprescriptible, razón por la que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el literal f) del artículo 6° y artículo 7° de la Ley N° 29338 - Ley de Recursos Hídricos¹, concordado con el artículo 73² de la Constitución Política del Perú y el literal 2 del numeral 3.3³ del artículo 3° de “el Reglamento”.

1 Artículo 6.- Bienes asociados al agua

1. Bienes naturales

- f. Las islas existentes y las que se formen en los mares, lagos, lagunas o esteros o en los ríos, siempre que no procedan de una bifurcación del curso del agua al cruzar las tierras de particulares.

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 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.

³ 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

11. Que, por su parte, corresponde indicar que el Decreto Legislativo N° 1147 - Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas, establece que la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI ejerce jurisdicción respecto del medio acuático, comprendido por el dominio marítimo y las aguas interiores, así como los ríos y los lagos navegables, y las zonas insulares, incluidas las islas ubicadas en el medio acuático del Perú⁴; y, al respecto, una de sus funciones es de la de gestionar la opinión del Sector Defensa para la adjudicación de terrenos ribereños fuera de la franja ribereña y el otorgamiento del derecho de uso de islas, de acuerdo a la normativa nacional. De conformidad con el numeral 31) del artículo 12° del D.S. N° 015-2014-DE del 28 de noviembre 2014, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1147.

12. Que, estando a lo desarrollado en los párrafos precedentes, deberá declararse improcedente la solicitud de "los administrados", debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez 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, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0375-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de mayo del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0492-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de mayo del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CÉSAR ALFREDO FUENTES ORTIZ** y **ARTURO ERNESTO WOODMAN POLLIT**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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 a 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.

4 Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del objeto del presente Decreto Legislativo es:

- 1) El medio acuático comprendido por el dominio marítimo y las aguas interiores, así como los ríos y los lagos navegables, y las zonas insulares, incluidas las islas ubicadas en el medio acuático del Perú.