

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0820-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° **674-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN LACCORA OMASI INTIUFUISA** representada por Benigno Carlos Sivincha López, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 125 963,72 m² (1212.5963 Ha), ubicada en el anexo Laccora del distrito de Oyolo, provincia Paucar del Sarasara y departamento de Ayacucho, 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 11 de mayo del 2022 (S.I. N° 12541-2022) la **ASOCIACIÓN LACCORA OMASI INTIUFUISA** representada por Benigno Carlos Sivincha López, en adelante "la Asociación" solicita la compraventa de "el predio" sin precisar la causal en la que sustenta su pedido, enmarcando su requerimiento en el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia del documento nacional de identificación de representante de "la Asociación"(fojas 3); **2)** copia del Informe N° 185-2018-GRA/GG-GRDE-DRA-DCFR-TUOA/HRPV del 18 de octubre de 2018, emitido por Dirección de Catastro y Formalización Rural del Gobierno Regional de Ayacucho (fojas 4); **3)** copia del Certificado de Información Catastral del 18 de octubre de 2018, emitido por Dirección de Catastro y Formalización Rural del Gobierno Regional de Ayacucho (fojas 5); **4)** copia del Oficio N° 171-2021/SBN-DGPE del 24 de septiembre de 2021, emitido por esta Superintendencia (fojas 6); **5)** copia del Informe N° 00198-2021/SBN-DGPE 23 de septiembre del 2021 emitido por esta Superintendencia (fojas 7-10); **6)** copia de la Certificación de Apertura de Libro y Hojas Sueltas del 26 de abril del 2016 (fojas 11); **7)** copia de la Acta de Asamblea Extraordinaria del 06 de enero de 2018 de la Asociación Laccora-Omasi-Intifuisa (fojas 12-15); **8)** copia del Certificado de Búsqueda Catasta N° 00271-2019 del 14 de marzo de 2019, emitido por la Dirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 16); **9)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral del 07 de mayo de 2019, emitido por la Oficina Registral de Ayacucho (fojas 17-18); **10)** copia de la memoria descriptiva (19-25); **11)** copia simple del Certificado de Habilidad del Ing. Eryk Marquez Requena con

CIP n° 09516, fecha 22 de septiembre de 2021, emitido por el colegio de Ingenieros del Perú (fojas 26); y, **12** copia del plano perimétrico y ubicación (fojas 27).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, de acuerdo al artículo 187° de “el Reglamento” los actos de disposición sobre predios estatales pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública o en forma directa, de acuerdo a las particularidades del acto que corresponda.

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 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00841-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de julio de 2022(fojas 28-33), que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra sobre un ámbito que no cuenta con información gráfica registral.
- ii) Recae en su totalidad sobre la Zona de Amortiguamiento¹ de la Reserva Paisajística² Subcuenca del Cotahuasi aprobada con R.P. N° 163-2009-SERNANP, que requiere un tratamiento especial

¹ Ley de Áreas Naturales Protegidas – Ley N° 26834
(...)

Artículo 25.- Son Zonas de Amortiguamiento aquellas zonas adyacentes a las Áreas Naturales Protegidas del Sistema, que por su naturaleza y ubicación **requieren un tratamiento especial** para garantizar la conservación del área protegida. El Plan Maestro de cada área definirá la extensión que corresponda a su Zona de Amortiguamiento. Las actividades que se realicen en las Zonas de Amortiguamiento no deben poner en riesgo el cumplimiento de los fines del Área Natural Protegida.

² Artículo 53.- Reservas Paisajísticas

53.1 Son áreas donde se protegen ambientes cuya integridad geográfica muestra una armoniosa relación entre el hombre y la naturaleza, albergando importantes valores naturales, estéticos y culturales.

53.2 Se permiten los usos científicos y turísticos. Las modificaciones a las actividades y prácticas tradicionales, así como al uso de los recursos naturales no renovables, requieren autorización específica del INRENA y monitoreo cuidadoso.

53.3 Se permite la caza deportiva de aquellas especies permitidas por la legislación de la materia y de acuerdo a las evaluaciones realizadas por el INRENA o por quien éste encargue. Sólo es posible realizar esta actividad cuando se ha establecido la zonificación correspondiente. 53.4 Se excluirán las actividades

que garantice la conservación del ANP, pero que no limita su disponibilidad, según lo previsto en el art. 61° del D.S. N° 038-2001-AG Reglamento de la Ley N° 26834.

- iii) Se advierte la Red Vial Emp. AY-119 - Colta – Oyolo con Ruta Vecinal o Rural N° AY705, la cual atraviesa “el predio” de oeste a este, la cual ocupa un área aproximada de 7,685.54 m² (0.06%), teniendo en cuenta que según la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth presenta un ancho aproximado de 11 metros.
- iv) Recae sobre la Solicitud de Ingreso N° 32014-2021, correspondiente a un procedimiento de primera inscripción de dominio, la cual se encuentra en estado de trámite.
- v) Es de naturaleza eriaz, presenta una topografía accidentada (cerro), con tipo de suelo rocoso se encontraba en la condición de desocupado; asimismo, se advierte la existencia de actividad minera en el lado suroeste de “el predio”, así como también trochas carrozables y vegetación propia de la zona. Análisis sustentado de las imágenes satelitales del Google Earth en el periodo 30/12/2009 al 29/11/2018.

12. Que, estando al contexto detallado en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente Resolución y el numeral 76.1) del artículo 76°³ de “el Reglamento”, solo es posible la admisión a trámite de una venta directa ante esta Superintendencia cuando el predio se encuentre inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; deviniendo por ello en improcedente la solicitud de venta directa requerida por “la Asociación”; debiendo disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Por su parte esta Subdirección comunicará lo advertido a la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal – SDAPE, considerando que de revisión de las bases gráficas se ha advertido la existencia de un procedimiento de primera de dominio en trámite.

13. Que, “la Asociación” deberá considerar que, de disponerse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia y de solicitar nuevamente la venta directa de dicha área, esta Subdirección deberá considerar lo advertido en el ítem iii) del décimo considerando de la presente resolución, requiriendo de ser el caso la información al gobierno local correspondiente, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”.

14. Que, por otro lado, en relación a que se ha determinado que “el predio” se encuentra totalmente superpuesto con la Zona de Amortiguamiento de la Reserva Paisajística Subcuenca del Cotahuasi aprobada con Resolución de Presidencia N° 163-2009-SERNANP del 16 de septiembre de 2009, resulta pertinente precisar que el TUO de la Ley N° 26834 - Ley de Áreas Naturales Protegidas, aprobado por Decreto Supremo N° 038-2001-AG y sus modificatorias aprobadas por Decreto Supremo N° 003-2011-MINAM, en su artículo 116°⁴ ha establecido que se requiere la opinión técnica favorable por parte de SERNANP de compatibilidad previo al otorgamiento de derechos, en la medida que las Zonas de Amortiguamiento requieren un tratamiento especial para garantizar la conservación del área protegida.

que puedan significar cambios notables en las características del paisaje y los valores del área. En el establecimiento y gestión de estas áreas, será especialmente considerada la participación de los gobiernos y poblaciones locales.

53.5 Los asentamientos de poblaciones humanas son permitidos cuando la zonificación y planificación del Área Natural Protegida así lo prevean.

³Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o 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.

⁴ Artículo 116°.- Emisión de Compatibilidad y de Opinión Técnica Previa Favorable

El presente artículo regula la emisión de la Compatibilidad y de la Opinión Técnica Previa Favorable por parte del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, solicitada por la entidad de nivel nacional, regional o local que resulte competente, de forma previa al otorgamiento de derechos orientados al aprovechamiento de recursos naturales y/o a la habilitación de infraestructura en las Áreas Naturales Protegidas de administración nacional y/o en sus Zonas de Amortiguamiento, y en las Áreas de Conservación Regional.

116.1. La emisión de Compatibilidad es aquella Opinión Técnica Previa Vinculante que consiste en una evaluación a través de la cual se analiza la posibilidad de concurrencia de una propuesta de actividad, con respecto a la conservación del Área Natural Protegida de administración nacional, o del Área de Conservación Regional, en función a la categoría, zonificación, Plan Maestro y objetivos de creación del área en cuestión.

La compatibilidad que verse sobre la Zona de Amortiguamiento de un Área Natural Protegida de administración nacional, será emitida en función al Área Natural Protegida en cuestión.

Asimismo, la emisión de la compatibilidad incluirá los lineamientos generales, así como los condicionantes legales y técnicos para operar en el Área Natural Protegida y en su Zona de Amortiguamiento.

Las entidades competentes para suscribir contratos de licencia u otras modalidades contractuales, de otorgar autorizaciones, permisos y concesiones, solicitarán al SERNANP la emisión de Compatibilidad previamente al otorgamiento de derechos orientados al aprovechamiento de recursos naturales, y/o a la habilitación de infraestructura en las Áreas Naturales Protegidas de administración nacional, y/o sus Zonas de Amortiguamiento, o en las Áreas de Conservación Regional. (...)

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia de la solicitud de venta directa, presentado por “la Asociación” no corresponde evaluar los documentos presentados, con los cuales pretender acreditar formalmente su requerimiento de venta directa.

16. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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 sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Brigada N° 00686-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0909-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN LACCORA OMASI INTIUFUISA** representada por Benigno Carlos Sivincha López, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO. - 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