



RESOLUCIÓN N° 172-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente N° 773-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MULTISERVICIOS VISTA ALEGRE S.A.C.** representado por Ivan A. Romero Cabana, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 97 819.93 m², ubicado al Noreste de la Zona Arqueológica Monumental "Catalina Huanca", distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito parcialmente a favor del Estado en la partida registral N° 45135462 del Registro de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima CUS N° 26492; en adelante, "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar 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 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 12 de setiembre de 2017 (S.I N° 31062-2017), **MULTISERVICIOS VISTA ALEGRE S.A.C.** representado por Ivan A. Romero Cabana (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", al amparo del literal a) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil John Puentes Paco (fojas 3 al 4); **2)** certificado de vigencia expedido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 5 al 9); **3)** copia simple de la partida N° 13136007 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 10 al 16); **4)** copia simple de la partida N° 12308532 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX-Sede Lima (fojas 17 al 31); **5)** plano de ubicación y localización

(lamina U-01) suscrita por el ingeniero civil John Puentes Paco, setiembre 2017 (fojas 32); y, **6)** plano perimétrico (lamina PR-01) suscrita por el ingeniero civil John Puentes Paco, setiembre 2017 (fojas 33).



4. Que, el procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/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 quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, 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 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".



7. Que, por su parte el numeral 1) del 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 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 bienes de su propiedad.

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 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.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman el Ordenamiento Jurídico.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 58-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2018 (fojas 34) según el cual entre otros, determinó respecto de "el predio" lo siguiente: i) 44 354,38 m² (representa el 45,34 %) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 45135462 del Registro de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 26492 (folios 44), de los cuales 2 109,44 m² (que representa el 2,15% de "el predio") se encuentra en la Zona Arqueológica Monumental Catalina Huanca 979,43 m² (que representa el 1,00% de "el predio") se encuentra en ámbito de la Parcela "B" declarado como área desafectable mediante Resolución 1076/INC del 22.09.2000¹; y 41 265,51 m² (que representa el 42,19% de "el predio") se encuentra en ámbito de la



¹ Dejada sin efecto en Resolución Viceministerial N° 049-2012-VMPCIC-MC del 4 de setiembre del 2012
Artículo 1°. - Dejar sin efecto la Resolución Directoral Nacional N° 1076/INC del 22 de setiembre del año 2000, en el extremo referente al mantenimiento de la intangibilidad de la denominada Parcela A de la Zona Arqueológica Monumental Catalina Huanca, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

RESOLUCIÓN N° 172-2019/SBN-DGPE-SDDI

Parcela A, del cual se levantó la intangibilidad en merito a la Resolución Viceministerial N° 049-2012-VMPCIC-MC del 4.09.2012; ii) 2 341,08 m² (representa el 2,39 %) se encuentra inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 49071584 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX – Sede Lima; iii) 51 124,47 m² (representa el 52.27 %) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; iv) la partida registral N° 45135454 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, indicada como colindante por “el administrado”, se encuentra inscrito a favor de terceros; y v) existe otro acceso por la vía principal AV. Monteverde también denominada Avenida A y que a la fecha es utilizada como única vía directa que comunica a el predio y también por donde se ingresa para visitar el Sitio Arqueológico Huaca Santa Catalina.



11. Que, el área 2 341,08 m² que representa el 2.39% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor de A.A.H.H. Juan Velasco Alvarado, por lo tanto, no puede ser materia de acto de disposición alguno; en la medida que no se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, de conformidad con la normatividad glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente.



12. Que, respecto del área de 51 124,47 m² que representa el 52,27 % de “el predio” no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual sobre esta área esta Superintendencia no puede realizar acto de disposición alguno de conformidad el artículo 48 de “el Reglamento”. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe, si corresponde, el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto de la citada área conforme a sus atribuciones.

13. Que, en relación al área de 44 354,38 m² (representa el 45,34 %), que se encuentra inscrito a favor del Estado, corresponde a esta Subdirección determinar si es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad y si la solicitud de “el administrado”, cumple con los requisitos referidos a la causal a).

14. Que, en ese contexto respecto al 2 109,44 m² (representa el 2,15%) que se superpone sobre Zona Arqueológica es pertinente mencionar que el artículo 21° de la Constitución Política del Perú de 1993, establece que “*Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado.*”.



15. Que, asimismo, la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004, establece en el segundo párrafo del artículo 5° de la citada Ley, que “*los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la referida Ley “no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e*

imprescriptibles”; en el mismo sentido, el numeral 6.1) de su artículo 6º dispone que “*todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado*”.



16. Que, en el caso concreto, según los considerandos precedentes de la presente resolución, se concluye que el 2,15% de “el predio” que se superpone parcialmente dentro del ámbito del **Zona Arqueológica Monumental Catalina Huanca**, constituye bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

17. Que, respecto al área de 41 265,51 m² (representa el 42.19%) que se encuentra inscrito a favor del Estado, corresponde determinar el cumplimiento de los requisitos formales de la causal invocada, que en el caso en concreto es la causal a) del artículo 77 de “el Reglamento”, según la cual prescribe dos requisitos: **a)** que el predio de propiedad del solicitante colinde con el inmueble de propiedad del Estado; para posteriormente determinar si, **b)** el único acceso directo al predio del Estado es posible mediante aquel; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.



18. Que, en virtud de lo señalado en el informe preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” si bien colinda con el área de propiedad de “el administrado”, también es cierto que no es el único acceso directo toda vez que existe otro acceso a través de la vía principal Av. Monteverde también denominada Avenida A y que es utilizada como única vía directa que comunica el predio y también por donde se ingresa para visitar el Sitio Arqueológico Huaca Santa Catalina; por lo que no cumple con uno de los requisitos de la causal a).

19. Que, por su parte la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia encargado de emitir opinión sobre aquellas normas legales que sean sometidas a consideración de la SBN, emitió el Memorando N° 122-2014/SBN-DNR del 11 de abril de 2014, en el cual se concluyó lo siguiente: “(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso (...)”.

20. Que, por lo antes expuesto, el 2.39% de “el predio” es de titularidad de terceros, el 52.27% no cuenta con inscripción registral a favor del Estado y que si bien el predio de propiedad de “el administrado” colinda con “el predio”, este no es el único acceso razones por las que debe declararse improcedente la solicitud de venta directa.

21. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el literal j) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.



De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 175-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero del 2019 y el Informe Técnico Legal N° 204-2019/SBN-DGPE-SDDDI del 15 de febrero de 2019.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 172-2019/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **MULTISERVICIOS VISTA ALEGRE S.A.C.** representado por Ivan A. Romero Cabana por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 20.1.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES