

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 540-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de junio de 2019

VISTO:

El expediente N° 327-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SIMÓN SANTOS HUERTA ROJAS**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 331 300,17 m² ubicada al noroeste de la ciudad de Pativilca, sector Upaca, distrito de Pativilca, provincia de Barranca, departamento de Lima, 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 7 de abril de 2016 (S.I. N° 08620-2016), **SIMÓN SANTOS HUERTA ROJAS** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1), alegando ejercer posesión pública, pacífica y continua. Para lo cual adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia legalizada de las declaraciones juradas de impuesto predial realizadas ante la Municipalidad Distrital de Pativilca el 27 de enero de 2014 (fojas 4-11); **b)** copia legalizada de recibo





único de pago emitido por la Municipalidad Distrital de Pativilca el 27 de enero de 2014 (fojas 12); **c)** copia legalizada de la partida registral N° 80091982 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 13); **d)** copia legalizada del contrato de transferencia de bienes de posesión de terreno eriazo otorgado por Mauro Rondón Márquez y Elva Carrera Rojas a su favor el 28 de diciembre de 2007 (fojas 17); y, **e)** copia simple de memoria descriptiva correspondiente a “el predio” suscrito por el ingeniero agrícola César Enrique Reyes Soto el 20 de noviembre de 2013 (fojas 23); y, **f)** copia legalizada del plano perimétrico – ubicación correspondiente a “el predio” suscrito por el ingeniero agrícola César Enrique Reyes Soto en noviembre de 2013.

4. Que, el procedimiento de 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”).

5. Que, 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.

6. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

7. 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 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.

8. Que, esta Subdirección ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe de Brigada N° 1113-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2016 (fojas 32), el cual concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:





RESOLUCIÓN N°540-2019/SBN-DGPE-SDDI

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado-SBN en la partida registral N° 80091982 de la Oficina Registral de Barranca (fojas 56), identificado con CUS N° 50284.
- ii) 715 052,15 m² (representa el 53,71% de "el predio) se superpone con el ámbito de las "Lomas de Pativilca UPACA", clasificado como Paisaje Cultural Arqueológico de conformidad con el plano N° PP-095-MC_DGPA/DSFL-2014; 245 257,41 m² (representa el 18,42% de "el predio") se superpone con el ámbito de la "Pampa La Capitana", clasificado como Sitio Arqueológico, de conformidad con el Plano PP-099-MC_DGPA/DSFL-2014; y, 356 107,27 m², 14 817,83 m² y 65,50 m² (representan el 27,87% de "el predio") no se superpone con zona arqueológica.
- iii) En el asiento D0001 de la referida partida N° 80091982 (fojas 57) se advierte la inscripción registral de la Resolución N° 040-2010/SBN-GO-JAD; sin embargo, no corresponde a "el predio" toda vez que con dicha resolución se afecta en uso a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales el área de 2 296,85 m² ubicada en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima inscrita en la partida N° 46860012.

9. Que, estando a lo expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 1922-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2016 (fojas 40), a través del cual se requirió al Ministerio de Cultura, informe la existencia de superposición de "el predio" sobre el paisaje cultural arqueológico denominado "Lomas de Pativilca UPACA" y el sitio arqueológico denominado "Pampa La Capitana". Al respecto, mediante Oficio N° 01329-2016/DSFL-DGPA/VMPCIC/MC del 21 de setiembre de 2016 (S.I. N° 26187-2016) (fojas 42), el citado Ministerio comunica la existencia de superposición de "el predio", sobre las dos zonas arqueológicas objeto de consulta.

10. Que, dado que "el administrado" en su solicitud de venta directa señala que viene destinando "el predio" para los fines agrícolas, mediante Oficio N° 1923-2016/SBN-DGPE-SDDI de 31 de agosto de 2016, reiterado con Oficio N° 2728-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2016, esta Subdirección requirió al Gobierno Regional de Lima, informe si "el predio" es de naturaleza agropecuaria, si se encuentra incluido o será parte de algún proceso de formalización a cargo de su Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural y si ante dicha entidad se viene tramitando o evaluando alguna solicitud relacionada con "el predio". Al respecto, mediante Oficio N° 009-2017-GRL/GRDE/DIREFOR/VACS del 6 de enero de 2017 (S.I. N° 01027-2017), el citado Gobierno Regional informó respecto de "el





predio", lo siguiente: a) no se determinó su naturaleza agropecuaria, dado que no ha realizado inspección de campo y según la imagen de Google Earth del 1 de mayo de 2016 tiene la condición de eriazo; b) se encuentra incluido totalmente en proceso de formalización a cargo de la DIREFOR y con solicitud N° 2008113697 presentada por "el administrado", ha sido adecuada el 23 de junio de 2010 al procedimiento de Formalización y Titulación de Tierras Eriazas Habilitadas e Incorporadas a la Actividad Agropecuaria al 31 de diciembre del 2004, en virtud al Decreto Supremo N° 032-2008 VIVIENDA; solicitud que se encuentra en evaluación (fojas 45).

11. Que, en atención a las respuestas dadas por el Ministerio de Cultura y el Gobierno Regional a las consultas realizadas por esta Subdirección, se emitió el Informe Preliminar N° 280-2019/SBN-DGPE-SDDI de 11 de marzo de 2019 (fojas 50), el cual concluyó respecto a "el predio" lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado – SBN en la partida registral N° 80091982 de la Oficina Registral de Barranca (fojas 56).
- ii) En relación a la superposición con zonas arqueológicas, se superpone con:
 - a) 715 052,15 m² (53.71%) en ámbito del paisaje cultural arqueológico "Lomas de Pativilca Upaca"; b) 245 257,41 m² (18.42%) en ámbito del sitio arqueológico "Pampa La Capitana"; y, c) 370 990,60 m² (27.87%) no se superpone con zonas arqueológicas. Asimismo, precisa que esta última área, se encuentra conformada por tres sub áreas sin continuidad física, la primera denominada "Área A" de 356 107,27 m² (26,75%); la segunda denominada "Área B" de 14 817,33 m² (1,11%); y, la tercera denominada "Área C" de 65,50 m² (0.01%).
- iii) Es objeto del procedimiento de Formalización y Titulación de Tierras Eriazas Habilitadas e Incorporadas a la Actividad Agropecuaria al 31 de diciembre de 2004, a cargo de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural (DIREFOR) en virtud del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA; signado con la solicitud N° 2008113697 del 19 de junio de 2008, presentada por "el administrado".
- iv) Aproximadamente 1 309 467,43 m² (representa el 98.36% de "el predio") se encuentra desocupado y el área remanente 21 832,73 m² (representa el 1,64% de "el predio") cuenta con algunas edificaciones abandonadas, no se visualiza delimitación física; según las imágenes del Google Earth del 2006, 2010, 2013 y 2018, y la Ficha Técnica N° 463-2008/SBN-GO-JAR (fojas 59).



12. Que, en relación al área de 960 309,56 m² (72.13% de "el predio") la cual si bien se encuentra inscrita a favor del Estado, se superpone con zonas arqueológicas, las que a su vez constituyen Patrimonio Cultural de la Nación, bienes de dominio público que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles; de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21° de la Constitución de 1993¹, concordado con el segundo párrafo del artículo 5°² y el numeral 6.1) de su artículo 6°³ de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; razón por la cual, la pretensión de "el administrado" respecto a dicha área debe ser declarada improcedente.

¹ 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.

² Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

³ 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.



RESOLUCIÓN N° 540-2019/SBN-DGPE-SDDI



13. Que, en tal sentido corresponde que esta Subdirección evalúe el área remanente de 370 990.60 m² (representa el 27.87 % de “el predio”), por cuanto constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado; teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”: **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada.



14. Que, asimismo el segundo párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N°006-2014/SBN” regula que para la aludida causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta la siguientes condiciones: **i)** obras civiles de carácter permanente; **ii)** el predio está destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad; y, **iii)** está delimitado en su totalidad, con materiales o elementos idóneos de acuerdo a la naturaleza de la actividad que se desarrolla en el predio.



15. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el décimo primer considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth⁴ del 2006, 2010, 2013 y 2018 (utilizadas en la evaluación acuerdo al numeral 6.4. de “la Directiva N° 006-2014/SBN”), “el predio” se encontraba desocupado. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 463-2008/SBN-GO-JAR que contiene la inspección realizada en “el predio” el 10 de diciembre de 2008, se advirtió, entre otros, que se encuentra desocupado, con construcciones de adobe abandonadas y excavaciones donde se han extraído arena.

16. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que “el administrado” no cumple con los requisitos descritos en el décimo tercer de la presente resolución para proceder a una venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”; en la medida que dentro del periodo establecido por aquel, el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010, “el predio” se encontraba desocupado; por lo que, corresponde declarar improcedente lo solicitado respecto al área remanente, disponiéndose además el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.



17. Que, en relación a lo informado por la DIREFOR respecto al procedimiento de Formalización y Titulación de Tierras Eriazas Habilitadas e Incorporadas a la Actividad Agropecuaria, iniciado ante su entidad por "el administrado" será puesto en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, por cuanto dicho procedimiento regulado en el artículo 24° del Decreto Supremo N° 032-2008 VIVIENDA requiere que el poseedor de un terreno eriazos de propiedad del Estado, que lo haya habilitado e incorporado íntegramente a alguna actividad agropecuaria con anterioridad al 31 de diciembre del 2004, acredite el ejercicio de posesión, lo que ha quedado desvirtuado en el presente caso por encontrarse "el predio" desocupado.

18. Que, de otro lado corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, sobre la inscripción registral de la Resolución N° 040-2010/SBN-GO-JAD en el asiento D0001 de la partida registral N° 80091982 (fojas 57), que afecta en uso a favor de esta Superintendencia el área de 2 296,85 m² ubicada en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, toda vez que corresponde a otro predio, para que proceda conforme a sus atribuciones.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 669-2019/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2019 y el Informe Técnico Legal N° 676-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **SIMÓN SANTOS HUERTA ROJAS**, respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N.° 20.1.1.8



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