

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0811-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de noviembre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 713-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JORGE ANTONIO SULCA LOPEZ**, mediante la cual solicita la venta directa de un área de 28 031,35 m², ubicado en el Sector Chillón, en el distrito de Carabayllo, 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 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, 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, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 02 de octubre de 2020 (S.I. N° 15884-2020), **JORGE ANTONIO SULCA LOPEZ**, (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sin señalar de manera expresa el literal del artículo 77° de “el Reglamento”, en el que sustente su pedido. (foja 1). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación con la que pretende acreditar que ejerce posesión en “el predio”: **a)** copia simple del D.N.I. de “el administrado” (fojas 02); **b)** Memoria descriptiva de octubre de 2013 suscrita por el Arquitecto Raúl P. Rospigliosi (fojas 03); **c)** copia simple de Certificado de Búsqueda Catastral 000253-2019 expedido por la Superintendencia (fojas 07); **d)** Constancia de Posesión de la “Asociación Centro Poblado OSOYNIK” del 06 de noviembre de 2014 (fojas 09); **e)** HR (Hoja de Resumen) de Impuesto Predial – Declaración Jurada de Autovalúo, y PR

(Predio Rústico) de Impuesto Predial – Declaración Jurada de Autovalúo de los años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 (fojas 10 al 33); f) Plano Perimétrico Lámina P-01 de marzo de 2014, suscrito por el Ingeniero Víctor Andrés Baltazar Ramos, con C.I.P N° 51888 y el Arquitecto Raúl P. Rospigliosi Benavides, con Registro CAP. N° 2148 (fojas 34).

4. Que, el procedimiento 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 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia; en segundo orden, si es de libre disponibilidad; y en tercer orden, los requisitos que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con nuestro “Reglamento” y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

8. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 01040-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre de 2020 (fojas 35) en el que se determinó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra en un ámbito sin *inscripción registral a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.*
- ii) Se superpone parcialmente en un área de 10 147,94 m² (representa el 36,20 %) sobre el ámbito del derecho minero de sustancia no metálica vigente **GALINDO III** con código N° 010146120 en trámite de titulación, mientras el área restante de 17 882,63 m² (representa el 63,80 %) no se superpone con ámbito de derechos mineros vigentes.
- iii) Consultado el SICAR del MINAGRI, se aprecia un punto denominado Centro Arqueológico **CERRO CAYÓN 8**, registrado en el inventario referencial de Monumentos Arqueológicos Prehispánicos, sobre el que se describe se pueden apreciar restos de muros y de depresiones que indicaran la presencia de recintos hundidos.
- iv) De la documentación presentada se informa que “el administrado”, no presentó documentos que acrediten antigüedad de posesión de fecha anterior al 25.11.2010.

v) Se encuentra en falda de cerro con pendiente pronunciada, desde 35 % hasta 70% de elevación, no se observan ocupaciones (áreas construidas o cercadas) ni se evidencia que este siendo destinado a un determinado fin (uso) con anterioridad a la fecha **25-11-2010**, situación que continúa en años posteriores, mientras al año 2020, se observan algunas ocupaciones (áreas construidas) al este de “el predio”, sin embargo la mayor parte del mismo aún se encuentra desocupada.

vi) Se encuentra zonificado en un área de 23 942,82 m² (representa el 85,42 %) como Otros Usos – OU en Área de Tratamiento Normativo I, mientras el área que resta de 4 088,53 m² (representa el 14,59 %) como Área Agrícola (A) en Área de Tratamiento Normativo IV; conforme el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana del distrito de Carabaylo aprobado por la Ordenanzas N° 1105-MML del 13-12-07 publicada el 05-01-08, N° 1651-MML del 08-01-12 publicada el 12-01-13 y N° 1849-MML del 16-12-14 publicada el 28-12-14 con las modificaciones o actualizaciones aprobadas por Ordenanzas posteriores. Asimismo, se debe considerar que el Plano de Zonificación del distrito de Carabaylo precisa que, para la habilitación y ocupación de áreas ubicadas en laderas de pendiente pronunciada las Municipalidades Distritales deberán exigir Estudios de Seguridad Física.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 48^{o1} de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente su solicitud. No obstante, ello, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”.

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y de volver a presentar su solicitud, deberá previamente consultarse al Ministerio de Cultura a fin de descartarse la superposición total 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 1993², concordado con el segundo párrafo del artículo 5^{o3} y el numeral 6.1) de su artículo 6^{o4} de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

11. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe conforme a sus atribuciones la incorporación de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

12. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde a esta Subdirección, evaluar los documentos presentados por “el administrado”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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° 916-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 936 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2020.

¹ Artículo 48°.-

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente (...)

² 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.

³ 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.

⁴ 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 RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JORGE ANTONIO SULCA LOPEZ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

POI 20.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO