



RESOLUCIÓN N° 0892-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2020

VISTO:

El expediente N° 880-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **VICTOR HUGO VELARDE LAGUNA y GLORIA LIDIA MARROQUIN TAPIA DE VELARDE**, representados por **FLOR DE MARIA VELARDE MARROQUIN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 706,00 m², ubicado en la Calera de Puerto Viejo, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, 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, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 13 de agosto de 2019 (S.I. N° 26959-2019), **VICTOR HUGO VELARDE LAGUNA y GLORIA LIDIA MARROQUIN TAPIA DE VELARDE**, representados por **FLOR DE MARIA VELARDE MARROQUIN** (en adelante "los administrados") solicitan la venta directa de "el predio" sin precisar la causal del artículo 77° de "el Reglamento" en la que sustentan su requerimiento (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de "los administrados" (foja 3 y 4); **b)** copia simple del documento nacional de identidad de "la representante" de "los administrados" (foja 5); **c)** copia simple del testimonio de la escritura pública de poder amplio y general otorgado ante el notario público Rubén Soldevilla Gala por "los administrados" (foja 6); **d)** copia legalizada del acta de inspección judicial constatación, otorgada por el Juzgado de Paz de San Antonio el 22 de diciembre de 2009 (foja 10); **e)** copia legalizada del certificado domiciliario del 18 de setiembre de 2004, emitido por la comisaria distrital de la Policía Nacional del Perú de San Antonio (foja 11); **f)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial correspondiente al año 2019 (HR-PR), otorgado por la municipalidad de San Antonio – Cañete (foja 14 y 15); **g)** copia simple del

certificado de búsqueda catastral, emitido por la Oficina Registral de Cañete el 14 de agosto de 2018 (foja 17); **h**) copia simple del certificado de habilidad del ingeniero Vélez Frías Ramón Antonio (foja 20); **i**) copia simple de la memoria descriptiva, suscrito por el ingeniero agrónomo Ramón Antonio Vélez Frías en junio de 2016 (foja 21); **j**) copia simple del plano perimétrico, suscrito por el ingeniero agrónomo Ramón Antonio Vélez Frías en junio de 2016 (foja 23); **k**) copia simple del plano de ubicación - localización, suscrito por el ingeniero agrónomo Ramón Antonio Vélez Frías en junio de 2016 (foja 24); **l**) copia simple del certificado de habilidad del ingeniero agrónomo Vélez Frías Ramón Antonio (foja 25); **m**) copia simple de la memoria descriptiva, de junio de 2016 (fojas 27); **n**) copia simple del plano perimétrico (PE-01) (foja 29); **ñ**) copia simple del plano de ubicación – localización (UB-02) (foja 30); y, **o**) tomas fotográficas (foja 31).

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 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 las solicitudes.

6.- Que, en ese sentido, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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, en el caso en concreto esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1137-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2019 (fojas 35), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 1 189,68 m² (69,73 % de “el predio”) se superpone con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, con CUS N° 37649, sobre la cual se ha otorgado la servidumbre gratuita de instalación de tuberías de agua reservorio, subestación de bombas, líneas de fuerza para el hacinamiento de las bombas y red telefónica, a favor de la compañía de Cemento Chilca S.A. (Asiento 00008);
- ii. 344,43 m² (20,19 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de la Sociedad Agrícola Tres Cruces en la partida registral N° 21224038 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete;
- iii. 171,89 m² (10,08 % de “el predio”) se encuentra en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representando por esta Superintendencia;
- iv. 140,84 m² (8,26 % de “el predio”) se superpone con el sitio arqueológico Cerro La Capilla – Puerto Viejo – Cementerio Puerto Viejo, afectando al predio de propiedad estatal inscrito en la partida registral N° 21021538 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete;

- v. Por el norte colinda con la vía departamental denominada LM-839, no siendo posible determinar su grado de afectación con su derecho de vía;
- vi. Recae en Zona Turística 2 (ZT-2), según el esquema de ordenamiento territorial, plano propuesto de zonificación y vías (Lamina E-05) de noviembre de 1999; y,
- vii. Según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en febrero de 2007 se observa que el área de propiedad estatal se encontraba desocupado y libre de edificaciones, en mayo de 2013 se visualiza plantaciones que estarían abarcando el 50 % de “el predio” aproximadamente; y, del 2017 al 2019 se advierte cerco por su lado este y sur, no observándose edificaciones en el área de propiedad estatal.

9.- Que, respecto a las áreas de 344,43 m² (20,19 % de “el predio”) y 171,89 m² (10,08 % de “el predio”), descritas en el ítem ii) y iii) del considerando anterior, al encontrarse la primera inscrita a favor de la Sociedad Agrícola Tres Cruces y la segunda en un ámbito sin antecedentes registrales, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 32^[1] y artículo 48^[2] de “el Reglamento”. No obstante lo expuesto, 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 del área de 171,89 m², conforme a sus atribuciones.

10.- Que, respecto al área descrita en el ítem iv) del octavo considerando de la presente Resolución, corresponde señalar que los monumentos arqueológicos prehispánicos forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación, por lo tanto, se encuentran amparados en el Artículo 21°^[3] de nuestra Constitución, así como la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación y el D.S. N° 016-85 que determinan su carácter intangible, inalienable e imprescriptible, indicando que las acciones contrarias al marco jurídico indicado, son materia de sanciones de acuerdo a Ley.

11.- 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 6° 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”*.

12.- Que, en ese orden de ideas ha quedado determinado que 140,84 m² (8,26 % de “el predio”) ostenta la condición de bien de dominio público de carácter intangible, inalienable e imprescriptible, en virtud a lo dispuesto en los artículos 21^[4] y 73^[5] de la Constitución Política del Perú, concordado con el segundo párrafo del artículo 5^[6] y el numeral 6.1) ^[7] del artículo 6 de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y el literal a) del artículo 2.2^[8] de “el Reglamento”; razón por la que, no es posible de ser objeto de acto de disposición alguno.

13.- Que, en atención a lo señalado en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección solicitó información respecto de “el predio”, conforme se detalla a continuación:

- Mediante los Oficios N° 4056-2019/SBN-DGPE-SDDI y N° 4360-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 y 29 de noviembre de 2019 respectivamente (fojas 64 y 68), se requirió a la Municipalidad Distrital de San Antonio, informar lo siguiente: i) precisar la medida del ancho de la sección vial de la vía (ruta LM-839), así como del derecho de vía correspondiente; y, ii) precisar el porcentaje de “el predio” que recae dentro de la sección vial o derecho de vía de la citada vía. Siendo que, ante el requerimiento efectuado, la Municipalidad Distrital de San Antonio, mediante las Cartas N° 0136-2019-MDSA y N° 0153-2020-MDSA presentadas el 20 de noviembre y 17 de diciembre de 2019 respectivamente (S.I. N° 37415-2019 y N° 40329-2019) (fojas 65 y 75), informó que la Av. Colectora tiene una sección vial de 25.00 ml; y, que un área de 81 m² (4.47 % de “el predio”) se superpone con la citada vía.

- Mediante Oficio N° 4361-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2019 (fojas 69), se requirió a la Municipalidad Provincial de Cañete, informar lo siguiente: i) precisar si “el predio” se encuentran en zona urbana o zona de expansión urbana; y, ii) precisar la zonificación establecida y los usos compatibles y/o actividades que se puedan desarrollar sobre éste. Siendo que, ante el requerimiento efectuado, la Municipalidad Provincial de Cañete, mediante Oficio N° 014-2020-GODUR-MPC presentado del 14 de enero de 2020 (S.I. N° 01061-2020) (foja 80) informó que “el predio” tiene zonificación R1, Residencial de Baja Densidad (Unifamiliar), sin embargo, refiere que dicha zonificación se encuentra desactualizada, por lo que recomienda realizar la consulta al gobierno local.
- En atención a lo señalado en el párrafo anterior, mediante Oficio N° 483-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2020 (foja 83), se requirió a la Municipalidad Distrital de San Antonio, informe lo siguiente: i) precisar si “el predio” se encuentra en zona urbana o zona de expansión urbana; y, ii) precise la zonificación establecida y los usos compatibles y/o actividades que se puedan desarrollar sobre éste. Siendo que, ante el requerimiento efectuado, la Municipalidad Distrital de San Antonio, mediante Carta N° 049-2020-MDSA presentado del 12 de marzo de 2020 (S.I. N° 06907-2020) (foja 84) informó que “el predio” se encuentra en zona de expansión urbana; y, conforme al plan de ordenamiento territorial aprobado con Ordenanza N° 023-2000-MPC, tiene una zonificación Zona Turística 2 ZT-2.

14.- Que, en virtud a la información remitida por la Municipalidad Distrital de San Antonio y Municipalidad Provincial de Cañete, a fin de ampliar el diagnóstico técnico detallado en el octavo considerando de la presente Resolución, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0936-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre de 2020 (foja 89), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente: i) 81,00 m² (4,75 % de “el predio) se superpone con la Av. Colectora, la misma que tiene una sección vial de 25.00 ml, de ser necesario corresponderá verificar el área y porcentaje de afectación en inspección de campo en la etapa que corresponda; y, ii) recae en zonificación Zona Turística 2 ZT-2, que permite el uso cultural, turístico, recreativo, deportivo, comercial, también el uso residencial – vivienda Multifamiliar de Densidad Alta (R5 a R8).

15.- Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente se ha verificado que el área de 81,00 m² (4,75 % de “el predio), se superpone con la Av. Colectora, la misma que tiene una sección vial de 25.00 ml, constituyendo bien de dominio público (vía pública), que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^[9] de la Constitución Política del Perú y el literal a) del artículo 2.2^[10] de “el Reglamento”.

16.- Que, en atención a lo señalado, sólo el área de 967.84 m² (61,47 % de “el predio”), en adelante “el área disponible”, es pasible de ser objeto de acto de disposición al haberse determinado que es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, correspondiendo a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)^[11] y d)^[12] del artículo 77° de “el Reglamento”, ya que si bien “los administrados” no precisan la causal en la cual sustentan su requerimiento, también es cierto que alegan ejercer posesión sobre “el predio” desde hace más de veinticinco (25) años.

17.- Que, en dicho contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos presentados por “los administrados”, a través del Oficio N° 03253-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 91), requiriéndoles lo siguiente: **i)** reformular su solicitud de venta, solicitando únicamente “el área disponible”; **ii)** precisar si su pedido se enmarca en la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, dado que alegan ejercer posesión sobre “el predio”; y, **iii)** presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud, esto es, literal c)^[13] o d)^[14] del artículo 77 de “el Reglamento”; otorgándoseles para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

18.- Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado a “los administrados” el 17 de noviembre de 2020 en el domicilio señalado en el documento descrito en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por Luis Miguel Montoya Velarde, quien refirió ser su hijo, consignando su documento nacional de identidad, según consta en el cargo de éste. En ese sentido, se les tiene por bien notificados al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 21.4^[15] del artículo 21° del T.U.O. de la Ley N° 27444. En tal sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 10 de diciembre de 2020.**

19.- Que, mediante escrito presentado el 23 de noviembre de 2020 (S.I. N° 20473-2020) (fojas 94), es decir, dentro del plazo otorgado, “los administrados” presentan la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del documento nacional de identidad de “los administrados” (foja 96 y 97); **b)** copia legalizada del certificado de vigencia, expedido por la Oficina Registral de Lima (foja 98); **c)** copia legalizada del documento nacional de identidad de su representante (foja 100); **d)** copia legalizada del acta de inspección judicial constatación, otorgado por el Juzgado de Paz de San Antonio – Corte Superior de Justicia de Cañete (foja 101); **e)** copia simple del certificado negativo de propiedad, expedido por la Oficina Registral de Cañete (foja 102); **f)** copia simple del certificado negativo de propiedad, expedido por la Oficina Registral de Cañete (foja 103); **g)** imágenes fotográficas (foja 104); **h)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2013 (foja 110); **i)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2014 (foja 113); **j)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2015 (foja 117); **k)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2016 (foja 120); **l)** copia simple de la declaración jurada de autoavaluo (PR), correspondiente al año 2018 (foja 123); **m)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR-PR), correspondiente al año 2019 (foja 127); **n)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial (HR - PR), correspondiente al año 2020 (foja 131); y, **o)** tomas fotográficas (foja 134).

20.- Que, en virtud de la normativa glosada en la presente Resolución, corresponde determinar si con la documentación adjunta descrita en el considerando anterior, “los administrados” cumplen con subsanar las observaciones efectuadas con “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

20.1 Respecto a reformular su solicitud de venta, solicitando únicamente “el área disponible”

“Los administrados” señalan que solicitan la venta directa del predio de un área de 967.84 m². Por lo expuesto, se concluye que han cumplido con subsanar la primera observación advertida.

20.2 Respecto a precisar si su pedido se enmarca en la causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”

Del contenido del escrito presentado por “los administrados” se advierte que no han indicado la causal de venta directa en la que amparan su solicitud. Por lo expuesto, se concluye que “los administrados” no han cumplido con subsanar la segunda observación advertida.

20.3 Respecto a presentar nueva documentación que sustente la causal en la que ampara su solicitud

Al haberse determinado que “los administrados” no han indicado la causal en la que sustentan su solicitud, no es posible pronunciarse respecto a la presente observación. Por lo expuesto, se concluye que “los administrados” no han cumplido con subsanar la tercera observación advertida.

21.- Que, en atención a lo expuesto ha quedado demostrado en autos que “los administrados” no han cumplido con dos de las tres observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste, por tanto, debe declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

22.- Que, en dicho contexto corresponde prescindir de la información solicitada a través del Oficio N° 03288-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2020 (fojas 93), toda vez que a la fecha el requerimiento efectuado no ha sido atendido por la Dirección General de Minería del Ministerio de Energía y Minas; y, la información solicitada no enervaría lo resuelto mediante la presente Resolución.

23.- Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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 el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 1004 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N.º 1032 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2020.

[1] El numeral 1) del artículo 32º 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.

[2] Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

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

[3] 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.

[4] Patrimonio Cultural de la Nación

Artículo 21.- 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.

La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio.

[5] Artículo 73º.- 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.

[6] 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.

[7] 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.

[8] 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 público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

[9] Artículo 73.- Bienes de dominio v uso público 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.

[10] 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 público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Artículo 77.- De las causas para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

[11] c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N.º 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

[12] d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades

[13] Directiva N.º 004-2016-SBN – Procedimiento para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad.

j. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c) del artículo 77º del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los Recibos de Pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante la autoridad competente.

j.2. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.

j.3. Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4. Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5. Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores".

[14] K. Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d) del artículo 77º del Reglamento, debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente".

[15] 21.4. La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **HUGO VELARDE LAGUNA** y **GLORIA LIDIA MARROQUIN TAPIA DE VELARDE**, representados por **FLOR DE MARIA VELARDE MARROQUIN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N.º 20.1.1.4.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario