



RESOLUCION N° 178-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de marzo de 2018

VISTO:

El Expediente N° 973-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **DENNYS MARTHÍN RAMOS ALARCÓN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 3 775,74 m², ubicado en las inmediaciones del Centro Poblado Virgen del Carmen - Comunidad Campesina de Jicamarca, distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 27 de noviembre de 2017 (S.I. N° 41536-2017), Dennys Marthín Ramos Alarcón (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" en aplicación de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, el 13 de noviembre de 2017 (fojas 3); **c)** memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Rubén Chambi Huallara, en octubre de 2017 (fojas 6); **d)** plano de ubicación y localización, lamina U-01, suscrito por el arquitecto Rubén

Chambi Huallara, en octubre de 2017 (fojas 31); y e) plano perimétrico suscrito por el arquitecto Rubén Chambi Huallara, en octubre de 2017 (fojas 32).

4. Que, el presente 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 "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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, 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 primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 N° 006 2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar la documentación técnica y los antecedentes registrales, emitiéndose el Informe de Preliminar N° 59-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2018 (fojas 33), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, lo que ha sido corroborado con el certificado de búsqueda catastral adjuntado por "el administrado" (fojas 3), según el cual, entre otros, "el predio" se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Jicamarca en la partida registral N° 11049870 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 43); y, ii) se encuentra en su totalidad en la "Zona Arqueológica Monumental Unión Ñaña" declarada como zona arqueológica intangible mediante Resolución Directoral Nacional N° 287-INC del 22 de agosto de 1996.

11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior "el predio" no cuenta con inscripción a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de



RESOLUCION N° 178-2018/SBN-DGPE-SDDI

disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa citada en el sétimo y octavo considerando de la presente resolución, razón por la cual la solicitud deviene en improcedente al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina de Jicamarca.

12. Que, asimismo de la evaluación técnica desarrollada en el décimo considerando de la presente resolución, se advierte que “el predio” se superpone sobre la “Zona Arqueológica Monumental Unión Ñaña” declarada como zona arqueológica intangible mediante Resolución Directoral Nacional N° 287-INC del 22 de agosto de 1996 constituyendo un bien conformante del Patrimonio Cultural de la Nación de dominio público, intangible e imprescriptible, de conformidad con el artículo 21¹ de la Constitución Política, concordada con el artículo 6² de la Ley N° 28296 y el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2 de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, Informe de Brigada N° 288-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 0192-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DENNYS MARTHÍN RAMOS ALARCÓN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 8.0.1.8



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

¹ Artículo 21° de la Constitución Política del Perú de 1993.

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 Artículo 6° de la Ley 28296 “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación”, publicada en el diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004.

6.1) 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.

