



RESOLUCIÓN N° 607-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de septiembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 609-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ANTHONY SABINO MORALES VILLANUEVA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 3.7238 has ubicado a la altura del km. 7 del margen izquierdo de la carretera panamericana norte del Km. 298 de tramo Lima-Huarmey, sector Huarmey, del distrito y provincia de Huarmey, departamento de Ancash, inscrito en la Partida registral N° 11026270 del Registro de Predios de Casma – Sede Huaraz, con Registro CUS N° 87631 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 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 15 de junio de 2016 (S.I. N° 15832-2016), **ANTHONY SABINO MORALES VILLANUEVA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta por venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 9); **b)** copia simple del plano perimétrico y ubicación de diciembre de 2012 (fojas 10); **c)** copia simple de la memoria descriptiva de diciembre de 2012 (fojas 11); **d)** copia simple de los certificados de búsqueda catastral N° 2012-52-4750 y N° 2013-52-156, del 03.09.2012 y 04.03.2013, respectivamente (fojas 14 y 15); **e)** copia simple de la constancia de no



expansión urbana N° 0132013-MPH-GGT, del 26.08.2013 emitida por el Gerente de Gestión Territorial de la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 16); **f)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 200-2013-MPH/GGT del 26 de agosto de 2013 (fojas 17); **g)** copia simple del certificado de posesión emitido por la gobernación de Huarmey del 01.02.2002 (fojas 19); **h)** copia simple del acta de constatación ocular emitido por el Juez de Paz de Primera Nominación de la provincia de Huarmey, del 16.11.2004 (fojas 20); **i)** copias simples de Actas de constatación ocular emitidas por el Juez de Paz de la Segunda Nominación de la provincia de Huarmey, del 03.04.2010 y 27.05.2013 (fojas 21 y 23); **j)** copia simple de la Constancia de Posesión N° 09/13 del 05.06.2013 emitida por el Gobierno Regional de Ancash (fojas 27); **k)** copia simple de la declaración jurada de autoevaluó 2015, formatos HR y PU (fojas 28 y 29); **l)** copias simples de la declaración juradas del impuesto predial del 2015 (PR Y HR) emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 31 a 33); **m)** copia simple del recibo de ingreso del año 2016, cancelado el 27.04.2016 ante la Municipalidad Provincial de Huarmey (foja 34); **n)** copia simple de la declaración jurada del impuesto predial del 2016 (HR y PR) emitido por la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 37 al 39); **o)** copia certificada de la Partida Registral N° 11026270 de la Oficina Registral Casma- Sede Huaraz (fojas 40); y, **p)** copia simple del Oficio N° 2287-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 02.06.2016 (fojas 42).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública **y, excepcionalmente, por 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 el administrado pretende la venta directa de “el predio”, deberá 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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto 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 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



7. 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; 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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.



RESOLUCIÓN N° 607-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. 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 nuestro “Reglamento”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 1115-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de agosto de 2016 (fojas 43), según el cual, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

4.1 Comparado “el predio “que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); éste se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) con el ámbito de mayor extensión (1 366 873,85 m²) inscrito a favor del **Estado Peruano** en la Partida Registral N° 11026270 del registro de predios de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral Casma, mediante inscripción primera de dominio, en mérito a la Resolución N° 388-2014/SBN-DGPE-SDAPE de 30.06.2014, con Registro SINABIP N° 4709 del Libro de Ancash y Registro CUS N° 87631.

4.2 Efectuado la consulta en el acervo digital de esta Superintendencia, y que insertado en la Base Grafica referencial del Ministerio de Cultura el polígono de “el predio”, se verifica que éste se superpone :

- Se superpone totalmente en zona peticionada ante dicha entidad como **Zona Arqueológica denominada “Los Gavilanes”**.

(…)”

12. Que, de lo descrito en el informe técnico se desprende que “el predio”: i) se encuentra inscrito en primera de dominio a favor del Estado Peruano de conformidad a la Resolución N° 388-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de junio de 2014 en la partida registral N° 11026270 del Registro de la Oficina Registral de Casma Zona Registral N° VII Sede Huaraz; y ii) Según informe técnico “zona peticionada”, se superpone totalmente con “Zona Arqueológica denominada “Los Gavilanes”.

13. Que, resulta relevante la información solicitada por esta Subdirección a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, mediante Oficio N° 717-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2016 (foja 45), el que obra en el expediente N° 208-2016/SBNSDDI, respecto de un predio de 75 546,79 m², el mismo que comprende a “el predio”; al respecto dicha entidad mediante Oficio N° 000445-2016/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC del 8 de abril de 2016, S.I N° 09250 – 2016 (foja 46), informa que el área de 75 546.79 m², **se superpone gráficamente al sitio**



Arqueológico Los Gavilanes, el cual a la fecha se encuentra en vías su aprobación para ser declarado como integrante del Patrimonio Cultural de la Nación; en ese sentido, se ha corroborado que “el predio” se superpone gráficamente al Sitio Arqueológico Los Gavilanes y que se encuentra en vías para ser declarado como parte integrante del patrimonio cultural, *(el subrayado y resaltado es nuestro)*.

14. Que, en tal sentido, el primer párrafo del artículo 21° de la Constitución 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 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”. Por lo tanto constituye un bien de dominio público intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de disposición a través del presente procedimiento.

16. Que, en el caso concreto, según los considerandos precedentes de la presente resolución, se concluye que “el predio” se superpone totalmente dentro del ámbito del **Sitio Arqueológico denominada Los Gavilanes**, por lo que 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; razón por la cual la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

17. Que, no obstante a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19° y 27° de la Ley N° 28296, se pone en conocimiento al Ministerio de Cultura las invasiones que se pueden estar llevando a cabo dentro de “el predio” a fin de que proceda de acuerdo a sus atribuciones.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, Ley N° 28296 “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación”, la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, , Ley N° 28296 “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación”, la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 0707-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **ANTHONY SABINO MORALES VILLANUEVA**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 607-2016/SBN-DGPE-SDDI

Artículo 2°: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el procedimiento administrativo de compraventa directa, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°: **PONER** a conocimiento al Ministerio de Cultura, de conformidad con lo señalado en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.1.8




ABOG. Carlos Retegui Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES