

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0402-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 1009-2020/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PROMOTORES EMPRESARIALES PYMES PERÚ PROMOPYMES PERÚ**, a través de Wilfredo Pérez Pérez, mediante la cual peticiona la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado y posterior usufructo de un predio de 60 000,00 m², ubicado al Oeste del Asentamiento Humano UPIS San José de Lurín, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”) y su posterior **USUFRUCTO DIRECTO**; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales [\[1\]](#) (en adelante, “TUO de la Ley”), su Reglamento [\[2\]](#) (en adelante, “el Reglamento”).
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales [\[3\]](#) (en adelante, “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.
3. Que, mediante escrito presentado el 14 de octubre de 2020 (S.I. n.° 16859-2020), la **ASOCIACIÓN PROMOTORES EMPRESARIALES PYMES PERÚ PROMOPYMES PERÚ** (en adelante “el administrado”), a través de Wilfredo Pérez Pérez, solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, para que posteriormente se le otorgue en usufructo directo con la finalidad de destinarlo al funcionamiento de talleres y centros de distribución de productos finales (folio 1). Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del plano perimétrico – ubicación (folio 1); y, **b)** copia simple de memoria descriptiva con cuadro de coordenadas UTM, datum PSAD 56 (folio 2).

4. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 4º del “TUO de la Ley” concordado con el artículo 101º de “el Reglamento”, la primera inscripción de dominio es un acto de adquisición que tiene por finalidad identificar y delimitar los predios de propiedad del Estado, y lograr su inscripción en el Registro de Predios correspondientes, siendo esto último también regulado en el artículo 16º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, aprobado con Resolución n.º 097-2013-SUNARP-SN del 03 de mayo de 2013.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 101º y siguientes de “el Reglamento”, según el cual, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias, el mismo que ha sido desarrollado en la Directiva n.º 002-2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.º 052-2016/SBN (en adelante, “la Directiva”), la cual se aplica supletoriamente en lo que se considera pertinente.

6. Que, asimismo, el numeral 18.1 del artículo 18 del “TUO de la Ley”, establece que “[l]as entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de **oficio** y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el Sinabip (...)”; es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones.

7. Que, por otro lado, el procedimiento administrativo usufructo directo se encuentra regulado en el artículo 165 y 167 de “el Reglamento”, de acuerdo con el cual los bienes de dominio privado estatal y excepcionalmente sobre dominio público siempre que no se desnaturalice o obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, pueden ser objeto de usufructo bajo las modalidades de convocatoria pública o de manera directa. Asimismo, el artículo 168 del referido marco legal prescribe que la constitución directa del derecho de usufructo sólo procede en los siguientes supuestos: **i)** cuando el predio sea destinado a la ejecución de un proyecto de inversión que se encuentra alineado a las políticas, planes, lineamientos o acciones de promoción del Sector o de la entidad competente de su calificación; **ii)** cuando el predio sea requerido por titulares de proyectos de inversión que cuenten con concesiones otorgadas por el Gobierno Nacional, para el desarrollo de actividades en materia de minería, electricidad, hidrocarburos, entre otras; y, **iii)** cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor de dos (02) años por el solicitante.

8. Que, los requisitos para el otorgamiento de actos de administración se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 135º de “el Reglamento”, habiéndose precisado en el artículo 169 de “el Reglamento” los requisitos para el otorgamiento del derecho de usufructo.

9. Que, el numeral 56.1.1 del artículo 56º de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia es competente para el trámite y aprobación de los actos de administración, adquisición y disposición sobre predios estatales en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, el numeral 2.5 y 3.3 de la “Directiva n.º 004-2011/SBN” disponen que la constitución del derecho de usufructo se realiza sobre predios de libre disponibilidad, debiendo tenerse en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio (dominio público o dominio privado) y su **no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración** o disposición del mismo, la cual se aplica supletoriamente en lo que resulta pertinente.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 03112-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre de 2020 (folios 03 al 05) en el que se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** efectuada la consulta en la Base Gráfica Única SBN, base alfanumérica del aplicativo SINABIP y aplicativo JMAP que obra en esta Superintendencia, se determinó que “el predio” forma parte del área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida n.º 42200018 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 26923; asimismo, “el predio” forma parte del área de mayor extensión inscrito, a favor del Estado, en la partida n.º P03276083 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 54202; **ii)** En las partidas antes indicadas corren inscritas como cargas, la declaración de Patrimonio Cultural de la Nación a la Zona Arqueológica Monumental Pachacamac; **iii)** verificada la información en el geoportal “Zonas Arqueológicas SIGDA del Ministerio de Cultura[1], se advirtió que el área total de “el predio” se encuentra afectada por la Zona Arqueológica Monumental “Pachacamac” Sector 2 y Sector C; **iv)** consultados los geovisores de las diferentes instituciones relacionadas al procedimiento, se verificó que “el predio” no se encuentra afectado por predios rurales y comunidades campesinas, centros poblados y predios urbanos, áreas naturales protegidas, fajas marginales, concesiones mineras, vías de comunicación, derechos de vías, hidrografía, ni portafolio predial del Estado; **v)** analizada la base gráfica de procesos judiciales, se verificó que existe un proceso penal seguido por el Estado contra terceros; y, **vi)** de las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 03 de febrero de 2020, se visualizó que “el predio” se encuentra desocupado.

12. Que, de acuerdo con lo expuesto en el párrafo precedente, “el predio” cuenta con inscripción registral en las partidas n.º 42200018 y n.º P03276083 del Registro de Predios de Lima, las cuales se encuentra aparentemente en duplicidad registral, a favor del Estado Peruano, motivo por el cual, no corresponde realizar acciones para iniciar de oficio el procedimiento de inscripción de “el predio” a favor del Estado, toda vez que cuenta con inscripción registral, siendo en este extremo improcedente, la solicitud presentada por “el administrado”.

13. Que, en relación con la petición de otorgamiento de derecho de usufructo de “el predio” se debe considerar que al haberse determinado que recae sobre la Zona Arqueológica Monumental Pachacamac, éste constituye un bien conformante del Patrimonio Cultural de la Nación, por tanto, es de carácter intangible e imprescriptible, de conformidad con el artículo 21[4] de la Constitución Política del Perú, concordada con el artículo 6[5] de la Ley n.º 28296, “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación”.

14. Que, asimismo, en concordancia con la Carta Magna, el numeral 6.1. del artículo 6 de la Ley n.º 28296, “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación” dispone que los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación son administrados **únicamente** por el Estado.

15. Que, conforme a lo dispuesto por la norma citada en el considerando anterior, se debe indicar que no es posible evaluar un acto de administración sobre “el predio”, a favor de terceros mediante el procedimiento administrativo de usufructo, así como a través de cualquier otro acto de administración regulado en la normatividad de la materia, por tener la condición de inalienable, acarreando responsabilidad administrativa, civil y penal su incumplimiento, al constituir un acto perturbador de la intangibilidad de dichos bienes, conforme así lo prevé el numeral 6.3 de la citada norma; razón por la cual corresponde también en este extremo, declarar improcedente la solicitud de otorgamiento de derecho de usufructo y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución, al no concurrir el segundo presupuesto establecido en el décimo considerando de esta resolución, al no ser “el predio”, un bien de libre disponibilidad.

16. Que, finalmente, si bien se ha indicado que “el predio” se encontraría desocupado, corresponde derivar a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia conforme al artículo 46º de “el ROF de la SBN” y al Ministerio de Cultura para su supervisión y custodia.

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "la Directiva", la Resolución n.º 0007-2021/SBN-GG del 29 de enero de 2021 y el Informe Técnico Legal n.º 516 -2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PROMOTORES EMPRESARIALES PYMES PERÚ PROMOPYMES PERÚ**, a través de Wilfredo Pérez Pérez, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

SEGUNDO. - Derivar a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia y Ministerio de Cultura para su supervisión y custodia.

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

Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese. -

Visado:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado:

Subdirector de Administrador del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] **Artículo 21º** 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.

[5] **Artículo 6º** 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.