

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0242-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 907-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JULIO VALENCIA GARCÍA** representado por **FELICIA VALENCIA BARRIENTOS** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio 35 55440 ha, ubicado en el sector Pampa Racchi, distrito de Andahuaylillas, provincia de Quispicanchi y departamento de Cusco; en adelante "el predio";

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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 27 de noviembre de 2020 (S.I. N° 21021-2020) **JULIO VALENCIA GARCÍA** representado por **FELICIA VALENCIA BARRIENTOS** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio", sin invocar la causal de venta que se regula en el artículo 77° de "el Reglamento"; sin embargo, manifiesta tener posesión pacífica, continua y pública respecto de "el predio" por más de 48 años (fojas 1-4). Para tal efecto adjunta la siguiente documentación: **a)** copia de documento denominado: Impuesto al Valor de la Propiedad No Empresarial Nro. 4451 emitido por el Consejo Provincial de Quispicanchi - Urcos (fojas 5); **b)** copia de recibo de pago Nro. 2387 de fecha 31 de marzo de 1978 emitido por el Consejo Provincial

de Quispicanchi – Urcos (fojas 6); **c)** copia de comprobante de Pago Nro 002218 emitido por Municipalidad Distrital de Lucre del 12 de enero de 2010 (fojas 7); **d)** copia de comprobante de Pago Nro 001525 emitido por Municipalidad Distrital de Lucre del 30 de marzo de 2011 (fojas 8); **e)** copia de la declaración jurada de autoavalúo Nro. 2388 emitido por Municipalidad Distrital de Lucre correspondiente al periodo del 2010 (fojas 9-10); **f)** copia de la declaración jurada de autoavalúo Nro. 000130 emitido por Municipalidad Distrital de Lucre correspondiente al periodo del 2011 (fojas 11-12); **g)** copia del Certificado de posesión con fines de crédito ante el Banco Agrario Nro. 3881 emitido por el Ministerio de Agricultura de la Región Agraria XX – Cusco de fecha 30 de enero de 1989 (13); **h)** copia del certificado de posesión emitido por MINISTER, DGGI/DAP-PREFECTURA –CUSCO / SUB-PREFECTURA QUISPICHANCHI de fecha 11 de enero de 2005 (fojas 14); **i)** copia de plano perimétrico y ubicación suscrito por Ingeniero Agrónomo, Aníbal Hurtado Contreras (fojas 15); **j)** copia de la memoria descriptiva suscrito por Ingeniero Agrónomo, Aníbal Hurtado Contreras (fojas 16); **k)** copia del certificado negativo de compatibilidad de uso Nro. 002-2020-SGIDUR-UDUR-MDL/Q emitido por la Municipalidad Distrital de Lucre Quispicanchi – Cusco de fecha 30 de octubre de 2020 (fojas 17); **l)** copia del documento nacional de identidad de Felicita Valencia Barrientos (fojas 18); **m)** copia del testimonio de escritura de poder general y especial para litigar del 09 de setiembre de 2014 (fojas 19-23); y, **n)** copia de partida de nacimiento (fojas 24-25).

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.º 006-2014/SBN”).

5. 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.º 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.

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 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 las solicitudes.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección 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° 00116-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2021 (foja 26-32), con el cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. 35 3996 ha (99,59 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11170543 del Registro de la Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Cusco (fojas 33), con CUS N° 93645.
- ii. 0,1444 ha (0,41 % de “el predio”) sin antecedente registral.
- iii. Recae sobre 03 petitorios de derechos mineros en trámite, conforme se detalla: **a)** concesión de Anacleto Álvarez Yanque, con código 580008717, titular Imberti Álvarez Ñaccha; **b)** concesión Señor de Huanca Milagros, con código 580004718, titular Haydde Huanca Pérez y otros; y, **c)** concesión de Dafne Uno, con código 040006517, titular FDIor Gaby Jaimes Puma, según el Catastro Minero del Geovisor Geocatmin del Ingemmet^[1]
- iv. Se superpone con 03 líneas de transmisión eléctrica de Alta Tensión, conforme se detalla: **a)** nombre: LT. QUENCORORO, empresa administradora: ELSE y tensión: 33 KV; **b)** nombre: L.T. QUENCORO – TINTAYA, empresa administradora: REP, tensión: 138 KV; y, **c)** nombre: L.T. QUENCORO – COMBAPATA (L-1050), empresa administradora: REP, tensión: 138 KV, según Geoportal de Líneas de Transmisión Eléctrica de Osinergmin^[2]
- v. Es atravesado por la vía denominada Red Vial Vecinal, según el Sistema Nacional Carreteras – Clasificador de Ruta (D.S. Nro. 011-2016-MTC9 clasificado como CU-1318, no se cuenta con información del derecho de vía aprobado, según el portal web de Provias^[3].
- vi. 1 1802 ha (3,32% de “el predio”) recae en Sitio Arqueológico Rayallacta y dentro del ámbito del Parque Arqueológico Nacional Pikillaqta que forma parte del Patrimonio Cultural de la Nación, según el Geoportal de Monumentos Arqueológicos Prehispánicos (SIGDA)^[4]
- vii. Según las imágenes satelitales del Google Earth, la más actual disponibles, se advierte que en agosto del 2019, es un terreno ubicado en zona rural, acceso mediante vía vecinal CU-1318 que cruza por medio de “el predio”, topografía variada, con presencia de vegetación propia del lugar, encontrándose en condición de desocupado y sin delimitación física.
- viii. Revisada la Ficha Técnica N° 0762-2015/SBN-DGPE-SDAPE de la inspección realizada el 28 de mayo de 2015 por los profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, se trata de un terreno de naturaleza eriaza de forma irregular, suelo arenoso - arcilloso con presencia de rocas, topografía variada conformada por zonas planas, elevaciones y laderas, vegetación arbustiva propia del lugar; asimismo, se observó un muro de material noble del Ministerio de Cultura que indica Parque Arqueológico Pikillacta, cabe resaltar que en medio del predio cruza una trocha carrozable.

9. Que, en atención a lo indicado en el numeral ii) del anterior considerando, esta Superintendencia no es competente para evaluar y aprobar actos de disposición respecto al área de 0,1444 ha (0,41 %), por no encontrarse inscrito a favor del Estado en aplicación a lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”^[5].

10. Que, en relación a lo indicado en el numeral vi) del octavo considerando, “el predio” se superpone con Sitio Arqueológico Rayallacta y dentro del ámbito del Parque Arqueológico Nacional Pikillacta, de conformidad con el artículo 21°^[6] de la Constitución Política del Perú de 1993 y en el segundo párrafo del artículo 5°^[7] de 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, constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

11. Que, por lo antes expuesto, se procederá con la evaluación del área de 34 2194 ha (representa el 96.27 % de “el predio”), en adelante “el área disponible”, teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos por las causales c)^[8] y d)^[9] del artículo 77° de “el Reglamento”, ya que si bien “el administrado” no precisa la causal en la cual sustenta su requerimiento, también es cierto que alega ejercer posesión sobre “el predio”.

12. Que, en ese sentido corresponde precisar que las causales relativas a la posesión previstas en el artículo 77° de “el Reglamento”, establecen requisitos que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i. Para la causal c): **a)** posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles, **c)** debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio” y **d)** uso compatible con la zonificación vigente;
- ii. Para la causal d): **a)** posesión con una antigüedad mayor a 5 años desde antes del 25 de noviembre de 2010 y **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente.

13. Que, en el presente caso, tal como se indicó en el ítem vii) del octavo considerando de la presente resolución, según las imágenes satelitales del Google Earth^[10], de fecha agosto 2019, se advirtió que “el predio” se ubica zona rural, que su acceso es por una vía vecinal CU-1318, con presencia de vegetación propia del lugar, en condición de desocupado y sin delimitación física. Asimismo, en la Ficha Técnica N° 0762-2015/SBN-DGPE-SDAPE, que contiene la inspección ocular realizada a “el predio” el 23 de mayo de 2015, se advierte, que “el predio” es un terreno erizo, de forma irregular y de vegetación propia del lugar.

14. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que en el presente caso no se cumple con los requisitos descritos en el décimo segundo considerando de la presente resolución para proceder a una venta directa por las causal c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, en la medida que para ambas causales el ejercicio de la posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010 y de acuerdo a lo advertido en el aplicativo Google Earth “el predio” se encontraba desocupado y no presentaba cerco perimétrico que restrinja el acceso a terceros en dicha fecha; razón suficiente para declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”.

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, es preciso señalar que esta Subdirección prescinde de solicitar información relativa al derecho de vía, señalado en el ítem v) del octavo considerando, en atención a los fundamentos expuestos en la presente Resolución. No obstante, de volver a solicitar “el predio” sustentando su requerimiento en causal distinta a la c) o d) del artículo 77° de “el Reglamento”, se deberá solicitar información a la autoridad correspondiente a fin de descartar bienes de dominio público.

17. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar 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 Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N.° 0256-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo del 2021 y el Informe Técnico Legal N.° 0282-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo del 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **JULIO VALENCIA GARCÍA**, respecto de “el predio”, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N.º 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] [HTTP://GEOCATMIN.INGEMMET.GOB.PE/GEOCATMIN/](http://GEOCATMIN.INGEMMET.GOB.PE/GEOCATMIN/)

[2] [HTTPS://WWW.OSINERGMIN.GOB.PE/NEWWEB/UPLOADS/PUBLICO/MAPASEIN/](https://WWW.OSINERGMIN.GOB.PE/NEWWEB/UPLOADS/PUBLICO/MAPASEIN/)

[3] [HTTP://GISERVER.PROVIASNAC.GOB.PE/FLEXVIEWERS/PROVIAS/](http://GISERVER.PROVIASNAC.GOB.PE/FLEXVIEWERS/PROVIAS/)

[4] [HTTPS://SIGDA.CULTURA.GOB.PE/](https://SIGDA.CULTURA.GOB.PE/)

[5] **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 (...)

[6] Art. 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. Fomenta conforme a ley, la participación privada en la conservación, restauración, exhibición y difusión del mismo, así como su restitución al país cuando hubiere sido ilegalmente trasladado fuera del territorio nacional.

[7] **Artículo 5.- Bienes culturales no descubiertos:**

Los bienes culturales integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, muebles o inmuebles no descubiertos, son de exclusiva propiedad del Estado. Aquellos que se encuentren en propiedad privada, conservan tal condición, sujetándose a las limitaciones y medidas señaladas en la presente Ley.

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.

La extracción, remoción no autorizada, comercialización, transferencia u ocultamiento de estos bienes, constituyen ilícitos penales.

[8] **Artículo 77.- De las causales 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:

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 indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 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.

[9] 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 indubitadamente 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

[10] Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"

6.4 Inspección técnica del predio.- Para comprobar la posesión del predio en campo la unidad orgánica competente está facultada para utilizar también las imágenes satelitales de la superficie territorial.