



RESOLUCIÓN N° 0591-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 686-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **COMITÉ DE GESTIÓN DE SANEAMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD** representada por Vicente Cayllahua Lima y Massiel Delia Curi Zarate, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2 700,12 m², ubicado en el grupo 3A del AA.HH. San Ignacio de Loyola, Sector 9no, en el distrito de Villa El Salvador, provincia y 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 22 de junio de 2021 (S.I. N° 15751-2021), **COMITÉ DE GESTIÓN DE SANEAMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD**, representada por su presidente Vicente Cayllahua Lima y su secretaria Massiel Delia Curi Zarate en calidad (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" sin precisar la causal de venta directa en la que sustenta su pedido (fojas 1 al 3). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **I)** memoria descriptiva suscrito por Arq. Juan Mansilla Hurtado con C.A.P. 4394 (fojas 4); **II)** copia simple del documento nacional de identidad de Vicente Cayllahua Lima (fojas 5); **c)** copia simple del documento nacional de identidad de Massiel Delia Curi Zarate (fojas 6); y, **d)** plano de ubicación y localización suscrito por Arq. Juan Mansilla Hurtado con C.A.P. 4394 (fojas 7).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 00894-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio del 2021 (fojas 8 a 12), en el que se advierte respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** recae en ámbito sin antecedente registral, por tanto, no se encuentra incorporado al Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP; **ii)** se encuentra superpuesto con Zona Arqueológica denominada Loma de Corvina Parcela A, declarado Patrimonio Cultural de la Nación por Resolución Jefatural N° 478/INC del 24.06.1992; **iii)** se ubica en zona urbana consolidada, entre la Av. Magisterio y Ca. Talara, presenta topografía con pendiente en el rango de 5 a 15%, desocupado en su mayor extensión, salvo la existencia de 3 o 4 pequeñas edificaciones que representa menos del 2% del área total, asimismo, se observa vegetación dispersa. Análisis sustentado en la imagen satelital de marzo del 2021; y **iv)** cuenta con zonificación ZRP (Zona de Recreación Pública) de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Villa El Salvador aprobado mediante Ord.2220-MML.

9. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del considerando anterior al haberse determinado “el predio” no cuenta con antecedente registral a favor del Estado, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre “el predio”, conforme lo dispuesto en la normativa señalada en el sexto considerando de la presente Resolución y a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76°¹ de “el Reglamento”.

10. Que, asimismo, de acuerdo a lo señalado en el ítem ii) del décimo considerando de la presente resolución, “el predio” se encuentra superpuesto con la Zona Arqueológica denominada Loma de Corvina Parcela A, declarado como Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Jefatural N° 478/INC del 24 de junio de 1992; siendo así, de conformidad con el artículo 21°² de la Constitución Política del Perú de 1993 y en el segundo párrafo del artículo 5°³ de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación -Ley N° 28296 publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio

¹Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

² Artículo 21.- Patrimonio Cultural de la Nación 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.

³ Artículo 5.- Bienes culturales no descubiertos

(...)

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.

³ El Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS prescribe que: “(...) Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional”

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, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de adjudicación presentada por “el administrado”, no corresponde evaluar la documentación presentada.

De conformidad con lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 0593-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0674-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **COMITÉ DE GESTIÓN DE SANEAMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO