



RESOLUCIÓN N° 0798-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 959-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ISABEL CARDENAS DE LA CRUZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 440,00 m², ubicado en el lote 1, Manzana S, de la Asociación de Vivienda Pasitos de Jesús de la Paz y la Vida José Reyes Silva, distrito de Santa María, provincia de Huaura, 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 julio de 2021 (S.I. N° 18963-2021), ISABEL CARDENAS DE LA CRUZ (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio", manifestando que colinda con el predio de su propiedad y cuyo único acceso directo sea a través de aquel (fojas 6). Para tal efecto, adjunta - entre otros - los documentos siguientes: a) certificado de posesión N° 1496-2018-SGDUR-MDSM emitido por la Municipalidad Distrital de Santa María el 17 de diciembre del 2018 (fojas 3); b) comprobantes de pago emitidos por la Municipalidad distrital de Santa María (fojas 5) c) constancia de asociado y de vivienda emitido por la Asociación de Vivienda Pasitos de Jesús de la Paz y la Vida José Reyes Silva el 22 de enero del 2018 (fojas 7); d) memoria descriptiva (fojas 8); e) plano perimétrico (fojas 9), y, f) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Huacho (fojas 12).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa vigente al momento de presentación de la solicitud de venta directa de “la administrada”, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. 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.

6. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, el 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 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 predios de su propiedad.

8. 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01271-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2021 (fojas 24), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i. Se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 50232112 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, no cuenta con código único SINABIP.

ii. Se superpone con la parcela I del sitio arqueológico Cerro Colorado declarado intangible con Resolución Directoral Nacional 1075/INC del 2 de septiembre del 2000, declarado patrimonio cultural de la nación mediante Resolución Directoral Nacional N° 507/INC del 9 de julio del 2004, categorizado como sitio arqueológico mediante Resolución Directoral Nacional N° 1075/INC ratificada mediante Resolución Directoral Nacional N° 1530/INC del 27 de septiembre del 2006.

iii. No cumple con la causal de colindancia sin acceso directo debido a que no ha acreditado que es propietaria de un predio colindante a “el predio”, asimismo según las imágenes satelitales de Google Earth (26/10/2020) se observa que “el predio” se tiene acceso directo por las calles 1, 9 y 10 colindantes por el oeste, este y sur y norte con la avenida 01.

11. Que, al respecto el primer párrafo del artículo 21° de la Constitución Política del Perú 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”.

12. 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”.

13. Que, en ese orden de ideas, ha quedado determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, este ostenta la condición de bien de dominio público de carácter intangible, inalienable e imprescriptible, en virtud a lo dispuesto en los artículos 21[1] y 73[2] de la Constitución Política del Perú, concordado con el segundo párrafo del artículo 5[3] y el numeral 6.1) [4] del artículo 6 de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y concordado con el literal 2 del numeral 3.3[5] del artículo 3° de “el Reglamento”; debiendo declarar improcedente su solicitud de venta directa y disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, en tal sentido, resulta inoficioso pronunciarse sobre la presentación de los requisitos formales establecidos en artículo 222° y 223° de “el Reglamento” para la evaluación de la venta directa, en la medida que ha quedado acreditado que “el predio” no constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

15. Que, no obstante a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19°[6] y 27°[7] de la Ley N° 28296, se pondrá 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. Asimismo, se pondrá de conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento y Funciones de esta Superintendencia,

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 819-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1104-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre del 2021.

[1] Patrimonio Cultural de la Nación.- Artículo 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.

[2] Artículo 73°.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico. [3] 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.

[4] 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. [5] a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

[6] Artículo 19° “Ley N° 28296” El Instituto Nacional de Cultura, la Biblioteca Nacional y el Archivo General de la Nación, están encargados de la identificación, inventario, inscripción, registro, investigación, protección, conservación, difusión y promoción de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de su competencia. (...).

[7] Artículo 27° “Ley N° 28296” En los casos de ocupaciones ilegales de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico, el Instituto Nacional de Cultura, en coordinación con otras entidades del Estado, propenderá a la reubicación de los ocupantes ilegales de dichos bienes, sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales conducentes a su intangibilidad. (...).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ISABEL CARDENAS DE LA CRUZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

TERCERO.- PONER a conocimiento al Ministerio de Cultura, de conformidad con lo señalado en el décimo quinto considerando de la presente resolución.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario