

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0799-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 960-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NICKOL ALISON ISIDRO OLIVARES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de un área de 719.88 m², ubicado en el Lote 01 Mz. W de la Asociación de Vivienda Pasitos de Jesús de la Paz y la Visa “José Reyes Silva”, en el distrito de Santa María, provincia de Huaura 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y 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 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 23 de julio de 2021 (S.I. N°18967-2021), **NICKOL ALISON ISIDRO OLIVARES**, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia simple del D.N.I de la administrada (fojas 2); **b)** Constancia de Asociado y de Vivienda de fecha 05 de diciembre de 2018 (fojas 3); **c)** Certificado de Posesión N° 1495-2018-SGDUR-MDSM de fecha 17 de diciembre del 2018 (fojas 5); **d)** Memoria descriptiva y Plano Perimétrico Lámina PP-01 de agosto de 2018, suscritos por el Ingeniero Juan Sono Vásquez, con Registro C.I.P N° 33929 (habilitado) (fojas 8); **e)** Declaración jurada del impuesto predial del año 2021 (HR y PU) (fojas 11); **f)** Copia simple de Oficio 3102-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha del 04 de abril del 2018 (fojas 14); **g)** Copia simple de Resolución N°1088-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de octubre de 2019 (fojas 15); **h)** Copia simple de Certificado de

búsqueda catastral de Publicidad N° 3157240 del 08.10.2020, Informe Técnico N° 13172-2020-SUNARP-Z.R.N°IX-OC y gráfico adjunto (fojas 18).

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 complemente 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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada, emitiendo el Informe Preliminar N° 1272-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2021 (foja 22), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Recae en ámbito de mayor extensión de 55 649,05 m², inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N°50232112 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, inmatriculado en mérito a la Resolución N°1088-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de octubre de 2019, el cual no cuenta con Código Único SINABIP (CUS) asignado.
- ii) Forma parte de la Parcela I del Sitio Arqueológico Cerro Colorado declarado intangible con Resolución Directoral Nacional N° 1075/INC de fecha 2 de setiembre de 2000, declarado Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Directoral Nacional N° 507/INC de fecha 9 de julio de 2004, categorizada como Sitio Arqueológico mediante Resolución Directoral Nacional N° 1075/INC ratificada mediante Resolución Directoral Nacional N° 1530/INC de fecha 27 de setiembre de 2006.
- iii) No se cumple con la causal de colindancia sin acceso directo, debido a que “el administrado” no es propietario de predio colindante al solicitado, sumado a que “el predio” tiene acceso directo por calles colindantes por el oeste, sur y norte (7, 2, 1).

9. 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”*.

10. 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 6º 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”.

11. 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 21¹ y 73² de la Constitución Política del Perú, concordado con el segundo párrafo del artículo 5³ 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 3.3⁵ del artículo 3º de “el Reglamento”; debiendo declarar improcedente su solicitud de venta directa y disponerse su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

12. Que, en tal sentido, resulta infundado pronunciarse sobre la presentación de los requisitos formales establecidos en artículo 222º y 223º 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.

13. Que, no obstante a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19⁶ y 27⁷ 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 46º del Reglamento y Funciones de esta Superintendencia.

14. Que, asimismo corresponde poner en conocimiento a la Subdirección de Registro y Catastro para que proceda conforme a sus atribuciones en relación al registro en el SINABIP del

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 73º.- 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 a 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 19º “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 27º “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. (...).

área inscrita en la Partida Registral N° 50232112, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, de conformidad con el literal b) del artículo 38° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° 0820-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1105-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de setiembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **NICKOL ALISON ISIDRO OLIVARES**, por 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