



RESOLUCIÓN N° 0145-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente N° 154-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DORA ELOISA VILLEGAS JUAREZ**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 30 000,00 m², ubicado en el distrito de Torata, provincia de Mariscal Nieto y departamento de Moquegua; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 17 de enero del 2022 (S.I. N° 00978-2022) DORA ELOISA VILLEGAS JUAREZ, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunto, entre otros, la documentación siguiente: a) recibos Nros. 0008328, 0008329 y 0008327 emitido por la Municipalidad del Centro Poblado de Yacango - Torata el 1 de diciembre del 2021 (fojas 4); b) impuesto predial (HR y PR) correspondiente a los años 2016 y 2017 emitidos por la Municipalidad del Centro Poblado de Yacango – Torata el 1 de diciembre del 2021 (fojas 5); c) constancia de posesión emitida por la Municipalidad Distrital de Torata el 10 de julio del 2015 (fojas 15); d) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Moquegua el 7 de enero del 2022 (fojas 16); e) constancia N° 006-2021 emitido por la Municipalidad del Centro Poblado Yacango el 21 de diciembre el 2021 (fojas 19); f) constancia de posesión N° 024-2015 emitida por la Municipalidad distrital de Torata, del 10 de julio del 2015 (fojas 20); g) acta de constatación de posesión de área de terreno rustico emitida por el Juez de Paz del Centro Poblado de Yacango el 27 de abril del 2005 (fojas 21); h) memoria descriptiva (fojas 25); i) plano de ubicación (fojas 28); y, j) plano perimétrico (fojas 29).

3. 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.

4. 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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002- 2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con 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 la solicitud.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

8. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0220-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de febrero del 2022 (fojas 31), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

i) Se encuentra inmerso en el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por el Instituto Nacional de Cultura en la partida registral N° 11005968 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 50152 (fojas 37)

ii) De la lectura del Asiento B.1 de la referida partida (rubro Descripción del inmueble), corresponde a la zona arqueológica denominada Cerro Baúl, información que se refuerza de la consulta realizada al visor cartográfico del Ministerio de Cultura.

iii) Según las imágenes de satélite de Google Earth, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite, que “el predio”, es de naturaleza eriaza con pendiente moderada, además se verifica que se encuentra en la condición de desocupado, salvo en la zona norte y sur donde se aprecia dos construcciones abarcando una extensión menor al 1% del área solicitada, Situación apreciada a partir del año 2018.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inmerso en el ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por el Instituto Nacional de Cultura; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste; asimismo se ha determinado que “el predio” constituye una zona arqueológica, la cual constituye un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 21° y 73° de la Constitución Política^[1], concordado con el artículo 5°^[2] y numeral 6.1) del artículo 6°^[3] de la Ley N° 28296; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “la administrada”; debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución

[1] El artículo 21° de la Constitución 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”.

Artículo 73°.- Bienes de dominio y uso público 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

[2] 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] Artículo 6.- Propiedad de bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación

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

10. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

11. Que, no obstante a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19°^[4] y 27°^[5] de la Ley N° 28296, se pone 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.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0164-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0165-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero del 2022

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **DORA ELOISA VILLEGAS JUAREZ**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

[4] 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. (...).

[5] 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. (...).