



**RESOLUCIÓN N° 0964-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de septiembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 952-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALFONSO MIGUEL KONG ZÁRATE**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 209 299,078 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector Quirihuac Alto Valle, Moche distrito de Laredo, Provincia de Trujillo y Departamento de La Libertad, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de septiembre del 2022 (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 5 de julio del 2022 (S.I. N° 17592-2022), ALFONSO MIGUEL KONG ZÁRATE (en adelante “el administrado”), solicita la compra venta directa de “el predio”, según a lo dispuesto en el numeral 1) y 3) del artículo 222 de “el Reglamento” (fojas 24). Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: a) declaración jurada (fojas 4); b) memoria descriptiva (fojas 9); c) declaración jurada de impuesto predial emitida por la Municipalidad distrital de Laredo del 2018 (fojas 26); d) recibo de la empresa eléctrica HIDROANDINA de febrero del 2020 (fojas 27); e) Oficio Múltiple N° 436-2007-Z.R.N°V/RP/FTA emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el 13 de septiembre del 2007 (fojas 32); f) memoria descriptiva (fojas 43); g) plano de ubicación (fojas 40); y, h) plano perimétrico (fojas 42).
4. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.
5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la

documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, 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.

8. 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° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N.° 1132-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de septiembre del 2022 (fojas 44), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Consultado el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio” se encuentra en un ámbito que no cuenta con información gráfica registral, lo cual es concordante con lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral emitida el 3 de junio del 2021.

ii) Según el portal GEOCATMIN se superpone parcialmente con derecho minero de la concesión WOHSTAND de 100 000 ha con código 010216022 del titular Hiram Gunter Alarcón Agurt, de sustancia no metálica.

iii) Consultado el geoportal SIGDA “el predio” se superpone totalmente con Monumento Arqueológico Prehispánico “Sitio Arqueológico Ciudad de Dios A” resolución RDN1826 con fecha 29.11.2009.

iv) Según las imágenes satelitales de fechas 18/11/2003 se visualiza un cerco perimétrico que se extiende hasta las faldas del cerro mientras que en las imágenes del 17/03/2016, se visualiza un crecimiento para el lado este del predio con edificaciones de un nivel, posteriormente las características físicas se mantiene en los años siguientes observando la aparición de vegetación en su interior, por último en la imagen más actual disponible 14/11/2021, se concluye que hubo una ocupación parcial del 3%, en la condición de parcialmente ocupado.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral, acorde a lo señalado en el Certificado de Búsqueda Catastral – SUNARP presentado por “el administrado”, por lo que ha quedado demostrado que, “el predio” no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 49° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

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

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.

11. Que, asimismo se ha determinado que “el predio” se superpone con 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[2], concordado con el artículo 5°[3] y numeral 6.1) del artículo 6°[4] de la Ley N° 28296.

12. Que, en tal sentido; corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “el administrado” al haberse determinado que: a) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado y b) se superpone con zona arqueológica, la cual constituye un bien de dominio público; debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

15. Que, de otro lado, de conformidad con el artículo 19° y 27° 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.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 815-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1066-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre del 2022.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALFONSO MIGUEL KONG ZÁRATE**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública y Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de acuerdo a lo descrito en el décimo segundo, tercero y cuarto considerando de la presente resolución.

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

**QUINTO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 19.1.1.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

#### **Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

[2] 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 [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 [4] **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