



**RESOLUCIÓN N° 0146-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de febrero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 057-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DEL AREA ECOLÓGICA PRODUCTIVA, RECREATIVA Y TURÍSTICA “EL PARAÍSO” DE LA ZONA D – HUAYCÁN, ATE VITARTE**, representado por su presidente Rufino Cristóbal Ore Narvay, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 22 927,32 m<sup>2</sup> (2,2927 ha.), ubicado en el distrito de Ate, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 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 setiembre de 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 03 de enero del 2023 (S.I. N° 00018-2023), por la **ASOCIACIÓN DEL AREA ECOLÓGICA PRODUCTIVA, RECREATIVA Y TURÍSTICA “EL PARAÍSO” DE LA ZONA D – HUAYCÁN, ATE VITARTE**, representado por su presidente Rufino Cristóbal Ore Narvay (adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 2 del artículo 222° de “el Reglamento” en la que sustenta su pedido (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) plano perimétrico (fojas 2); b) plano de ubicación (fojas 3); c) memoria descriptiva (fojas 4); d) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima el 7 de diciembre del 2022 (fojas 10); e) declaración jurada (fojas 13); y, f) informe técnico (fojas 18).
4. 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, 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” y 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, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado 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, 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 041-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2023 precisado con el Informe Preliminar N° 048-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero del 2023 (fojas 26) del 13 de enero del 2023; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) 224,47 m<sup>2</sup> (representa el 0,98 % de “el predio”) se superpone en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13147641 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 79633.

ii) 3 434,46 m<sup>2</sup> (representa el 14,98 % de “el predio”) se superpone en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P02010454 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (Asiento N° 00056), con CUS N° 111285, destinado como área de circulación.

iii) 19 268,39 m<sup>2</sup> (representa el 84,04 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.

iv) 866,03 m<sup>2</sup> (representa el 4,44 % de “el predio”) se superpone con la Zona Arqueológica Monumental denominada “Huaycán de Pariachi – Sector 1 – Parcela A”, aprobada mediante Resolución Directoral N° 1189/INC del 20 de octubre del 2000. Asimismo, el área descrita en el ítem i) se superpone totalmente con la zona arqueológica mencionada.

v) “La administrada” no presentó documento mediante el cual su proyecto se declare de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales.

vi) De la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth de noviembre del 2022, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite, que “el predio”, se encuentra en un entorno de expansión urbana, con pendiente pronunciada y suelo pedregoso y ocupado parcialmente por varias parcelas con presencia de plantaciones tipo biohuerto delimitadas por cerco vivo y piedras.

11. Que, respecto al área descrita en el **ítem i)** del considerado precedente, que si bien se encuentra inscrito a favor del Estado esta se superpone con Zona Arqueológica Monumental denominada “Huaycán de Pariachi – Sector 1 – Parcela A”, aprobada mediante Resolución Directoral N° 1189/INC del 20 de octubre del 2000, por lo que constituye un bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993<sup>[1]</sup>, concordado con el segundo párrafo del artículo 5<sup>[2]</sup> y el numeral 6.1) de su artículo 6<sup>[3]</sup> de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; motivo por el cual la referida área no puede ser objeto de acto de disposición alguno

12. Que, por otro lado, respecto al área descrita **ítem ii)** del considerado precedente, esta se encuentra inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); el cual a su vez constituye un área de circulación, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, motivo por el cual la referida área no puede ser objeto de acto de disposición alguno. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>[5]</sup> concordado con el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”<sup>[4]</sup> y el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, que 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

13. Que, respecto al área restante descrita el **ítem iii)** del considerado precedente, esta recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que ha quedado demostrado que 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<sup>[6]</sup> 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

14. Que, en atención a lo expuesto, corresponde a esta Subdirección declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa por las siguientes razones: a) el 84,04 % no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; b) el 0,98 % si bien se encuentra inscrito a favor del Estado, este se superpone con zona arqueológica, la cual constituye un bien de dominio público; y, c) el 14,98 % se encuentra en ámbito inscrito en una partida registral de titularidad de COFOPRI.

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

[1] 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.

[2] 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] 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.

[4] **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.

[5] **2. 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 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.

16. Que, no obstante, a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19°<sup>[7]</sup> y 27°<sup>[8]</sup> 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 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° 0129-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0164-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **ASOCIACIÓN DEL AREA ECOLÓGICA PRODUCTIVA, RECREATIVA Y TURÍSTICA “EL PARAÍSO” DE LA ZONA D – HUAYCÁN, ATE VITARTE**, representado por su presidente Rufino Cristóbal Ore Narvay, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO: COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de acuerdo a lo descrito en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

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

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

**QUINTO.-** 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)).

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

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

<sup>[7]</sup> 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. (...).

<sup>[8]</sup> 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. (...).