

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0585-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° **133-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JOSÉ MIGUEL RÍMAC FRAGIDEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 12 781 196.84 m², ubicado en el distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 31 de enero de 2023 (S.I. N° 02274-2023), **JOSÉ MIGUEL RÍMAC FRÁGIDEZ** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” señalando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 2-3). Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: **1)** copia de la solicitud de publicidad registral (fojas 4); **2)** copia del Certificado de Búsqueda Catastral del 03 de enero de 2023, emitida por la Oficina Registral de Lima (fojas 5-6); **3)** copia de memoria descriptiva (fojas 8-9); **4)** copia de declaración jurada (fojas 10); y, **5)** plano perimétrico, ubicación y localización (fojas 11-12).

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 complementa 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, 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 ese sentido con la documentación presentada por “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00410-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023 (fojas 13-15) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i. Se encuentra comprendido según detalle siguiente:

N°	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área	(%)
				(O.R. Cañete)	(m2.)	
1	58524	GOBIERNO REGIONAL DE LIMA	AREA REMANENTE 1	P.E.: 21111443	12 691 238,00	99.30
2	141365	MINISTERIO DE AGRICULTURA	PREDIO UNIDAD CATASTRAL N° INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA - 010	P.E.: 21001528	40 000,00	0.31
3	141368	MINISTERIO DE AGRICULTURA	PREDIO UNIDAD CATASTRAL N° INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA - 013	P.E.: 21001528	10 000,00	0.08
4	141369	MINISTERIO DE AGRICULTURA	PREDIO UNIDAD CATASTRAL N° INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA - 014	P.E.: 21001528	40 000,00	0.31
Área grafica del predio					12781238.00	100.00

- ii. Según el Visor del Ministerio de Cultura – SIGDA, “el predio” se superpone parcialmente en 75 198,21 m2 – 0.59% con ámbito denominado Sitio Arqueológico “GNL 04”.
- iii. “El predio”, se encuentra ubicado en zona de topografía ondulada, es un terreno de naturaleza eriaz, sin delimitación que restrinja el acceso a terceros, se encuentra parcialmente ocupado por módulos de vivienda agrupadas por trazos de manzana que representa el 1% aproximadamente del área total. Asimismo, en su interior se visualiza trochas carrozables y una pista de aterrizaje con infraestructura cercana posiblemente corresponda a actividades aeronáuticas y el área restante se encuentra sin ocupación.
- iv. Se deja constancia que el análisis técnico presentado, es un trabajo de gabinete, de acuerdo con la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia y la proporcionada por “el administrado”.

10. Que, se ha determinado que el área de 75 198.21 m² (059% de “el predio”) recae dentro del polígono denominado Sitio Arqueológico “GNL 04”, 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 19931, concordado con el segundo párrafo del artículo 52 y el numeral 6.1) de su artículo 63 de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

11. Que, además “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el séptimo considerando de la presente resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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)** el área de 75198.21 m² (059% de “el predio”) recae dentro del polígono denominado Sitio Arqueológico “GNL 04”, el 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 liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

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 Brigada N° 00608-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0676-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **JOSÉ MIGUEL RÍMAC FRAGIDEZ**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

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.