



RESOLUCIÓN N° 0223-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **762-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **TIBURCIA LABRA HUAMANRAIME**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 10 397,68 m² o 1,0398 ha; denominado “el Cañón”, ubicado a la altura de km. 23 de la carretera Lima a Canta margen derecho del río Chillón, en el sector Cuchi Corral, en el distrito de Carabaylo, 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 (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 Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 21 de noviembre de 2024 (S.I. N° 33929-2024), **TIBURCIA LABRA HUAMANRAIME** (en adelante “la administrada”), solicita la **VENTA DIRECTA** de “el predio” sin precisar la causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento”, sin embargo, sólo señala que viene ejerciendo la posesión de “el predio” por más de 20 años. Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Copia simple del D.N.I. de “la administrada”; **b)** Copia del Certificado Literal con Publicidad N° 2024-7131990 del 11.11.2024; **c)** Copia del Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 1164253 del 21.02.2024; **d)** Copia del Informe Técnico N° 006269-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT DEL 06.03.2024; **e)** Copia del Certificado emitido del Ministerio del Interior del 13.10.2005; **f)** Plano de Ubicación – Localización (U-01) - Plano Perimétrico (P-01) y Memoria Descriptiva, documentación técnica con cuadro de coordenadas PSAD56 de fecha 01.2023 firmado por el Ing. Juan José Revilla Aquije con CIP N° 86574.

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, de la evaluación técnico-legal de la solicitud presentada por “la administrada”, esta Subdirección mediante el Informe Preliminar N° 01278-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de diciembre de 2024, complementado con el Informe Preliminar N° 01303-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de diciembre de 2024, advirtiéndose respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que no se encuentra inscrito en el registro de propiedad estatal en el SINABIP, no obstante, se encuentra inmerso en la partida registral N° 43692038 del Registro de la propiedad inmueble de la Oficina registral de Lima, la cual, se encuentra inscrita a favor del Ministerio de Agricultura (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI) en mérito a la Resolución Ministerial N° 00307-92-AG del 14.05.1992.
- ii) Recae parcialmente sobre el legajo N° 325-2021, proceso judicial de materia: Prescripción Adquisitiva el cual se encuentra en estado no concluido.
- iii) De la revisión de la base gráfica del Geoportal del SIGDA (Sistema de Información Geográfica de Arqueología del Ministerio de Cultura), se advierte que se superpone totalmente con el sitio arqueológico denominado “Cerro Cañón Sector A”, aprobado con Resolución Directoral N°000052-2023-DGPA/MC con fecha 28.03.2023.
- iv) La zonificación de “el predio” es de Usos Especiales – Zona Arqueológica (OU-ZA).
- v) De la situación física, se tiene el análisis de acuerdo con las imágenes satelitales desde 11.04.2009 al 02.03.2024, se visualiza que “el predio” tiene una ocupación variada, en las cuales, se observa que en el transcurso de este periodo cambia el lugar y área de ocupación, donde, en el 2009 tiene un área de 101,00 m² (0,97%) y posteriormente en el 2024 tiene una ocupación de 364,80 m²

(3,51%). Según las imágenes de Street View del 06.2023, se observa desde la vía (trocha) que “el predio” se encuentra en una zona con fines agrícolas y tiene una pendiente pronunciada; donde, se ve dos construcciones, la primera se visualiza de material prefabricado; la segunda construcción se observa de paredes de esteras y las estructuras son palos de madera; ambas construcciones se encuentran en unas zonas con plataformas levantadas por muros de contención de piedras propias del lugar.

10. Que, por lo antes expuesto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI).

11. Que, por otro lado en virtud del análisis realizado en el considerando precedente, ha quedado determinado que “el predio” recae totalmente dentro del polígono del sitio arqueológico denominado “Cerro Cañón Sector A”, en mérito de la Resolución Directoral N°000052-2023-DGPA/MC con fecha 28 de marzo del 2023, razón por la cual dicha área constituye un bien conformante del Patrimonio Cultural de la Nación de dominio público, intangible 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.

12. Que, en tal sentido; conforme se indica en párrafos anteriores “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia además se superpone con patrimonio cultural de la nación razones suficientes para declarar improcedente la solicitud de venta directa; 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 adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, no obstante, a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19⁴ y 27⁵ 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 la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la 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 mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00096-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2025, y el Informe Técnico Legal N° 0236-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **TIBURCIA LABRA HUAMANRAIME**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. – Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede

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 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. (...).

digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

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

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.7.1

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI