



RESOLUCIÓN N° 155-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de febrero de 2019

VISTO:

El expediente N° 979-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PUNTA HERMOSA II ETAPA**, representada por William Máximo Flores Quispe, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 76 096,00 m², ubicada al lado sureste del cerro denominado Cerro Prieto, distrito de Salas, provincia y departamento de Ica; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 5 de setiembre de 2018 (S.I. N° 32637-2018) la Asociación de Vivienda Punta Hermosa II Etapa, representada por William Máximo Flores Quispe (en adelante "la administrada") peticiona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal d)¹ del artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (foja 3); **b)** certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Ica, el 3 de mayo de 2018 (foja 5); **c)** copia certificada del Acta de Constatación de Posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Salas, el 23 de febrero de 2000 (foja 8); **d)** copia certificada de la partida registral N° 11126205 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (foja 11); **e)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Yimi Francisco Torrico Hinostriza, de julio de 2018 (foja 13); **f)** relación de socios de "la administrada" (foja 17); **g)** imágenes fotográficas (foja 19); **h)** plano de ubicación y perimétrico de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Yimi Francisco Torrico Hinostriza, de julio de 2018 (foja 42); **i)** plano de lotización de "el predio" suscrito por el

¹ Artículo 77.- De las causales para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:
d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



ingeniero civil Yimi Francisco Torrico Hinostroza, de julio de 2016 (foja 43); y, j) archivo digital (foja 44).

4. Que, mediante escrito presentado el 26 de octubre de 2018 (S.I. N° 39090-2018) "la administrada" reitera lo solicitado; y asimismo, solicita se le brinde entrevista.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

7. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/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 quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

8. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

9. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea 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 nuestro "Reglamento", la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, como parte de la calificación, se elaboró el Informe Preliminar N° 1288-2018/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre del 2018 (foja 46) en el cual se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) está inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11126205 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (foja 11); ii) se encuentra afectado en un área de 548,78 m² (0.72%) con la zona arqueológica denominada "Cerro Prieto"; y, iii) el acta de constatación de posesión del 23 de febrero de 2000 guarda cierta correspondencia con "el predio" (foja 8).

12. Que, de la revisión de la documentación presentada por "el administrado" con la cual pretende acreditar el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, esta Subdirección emitió el Oficio N° 3536-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2018, en adelante "el Oficio" (foja 50) según el cual se informó a "la administrada" que el





RESOLUCIÓN N° 155-2019/SBN-DGPE-SDDI

acta de constatación de posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Salas, el 23 de febrero de 2000, corresponde a un área mayor de la solicitada y en esta se señala como ubicación el lado oeste del caserío Cerro Prieto, sector Punta Hermosa, siendo que el caserío es Punta Hermosa y el sector Cerro Prieto; por lo que este documento por sí solo no genera convicción de la posesión que pretende sustentar; ya que no se puede establecer indubitablemente su relación con "el predio". En ese sentido, se le requirió presentar mayor documentación que acredite el ejercicio de la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; y asimismo, en relación a su solicitud de entrevista se le informó que la misma deberá ser solicitada, telefónicamente o de manera presencial, a través de la Unidad de Trámite Documentario – UTD de esta Superintendencia; otorgándosele para ello, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, contabilizados desde la notificación de "el Oficio".



13. Que, corresponde precisar que "el Oficio" fue notificado el 29 de noviembre de 2018, en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por el representante de "la administrada"; por lo que, de conformidad con el numeral 21.1 del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley 27444² (en adelante "TUO de la LPAG"), "la administrada" ha sido debidamente notificado, siendo que, el plazo otorgado venció el 26 de diciembre de 2018.



14. Que, mediante escrito presentado el 13 de diciembre de 2018 (S.I. N° 44971-2018) (foja 51) es decir dentro del plazo otorgado, "la administrada", adjunta carta poder para su representación en el presente procedimiento a favor de Maico Llakson Lopez Vargas; y, señala que el acta de posesión emitida por el Juez de Paz del distrito de Salas, el 23 de febrero de 2000, corresponde a "el predio", que si bien en el acta se señala el área de 84 714, 11 m², que en esa fecha no se percató el desfase con el predio inscrito en la partida registral N° 40014340, por lo que no se corrigió al área correcta, la cual corresponde a "el predio", es decir el área de 76 096,00 m²; y adjunta los siguientes documentos: **i)** copia certificada del Acta de Constatación de Posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Salas, el 23 de febrero de 2000 (foja 55); **ii)** plano referencial de "el predio" que grafica una superposición parcial con la partida registral N° 40014340 (foja 58); **iii)** plano de ubicación y perimétrico del área de 84 774,11 m² (foja 59); **iv)** memoria descriptiva de "el predio" suscrita por el ingeniero civil Yimi Francisco Torrico Hinostroza, de julio de 2018 (foja 60); y, **v)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio" suscrito por el ingeniero civil Yimi Francisco Torrico Hinostroza, de julio de 2018 (foja 64).



15. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si "la administrada" ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa contenidas en "el Oficio"; en ese sentido, se observa que "el administrado" señala haber acreditado el ejercicio de posesión en "el predio" con el Acta de Constatación de Posesión emitida por el Juzgado de Paz del distrito de Salas, el 23 de febrero de 2000 (foja 55). Al respecto debemos señalar que el referido documento fue presentado por "la administrada" en la solicitud de

² Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año

venta directa descrita en el tercer considerando de la presente resolución, por lo que ya ha sido evaluado; tal cual se describe en “el Oficio”.

16. Que, es conveniente precisar que ante el incumplimiento de la observación contenida en “el Oficio”, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en este; debiendo por tanto declararse inadmisibles sus solicitudes de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volver a presentar la solicitud de venta directa, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos para la causal que invoque, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

17. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

18. Que, de volver a presentar su solicitud de venta directa, “la administrada” deberá tener en cuenta que el área de 548.78 (0.72% de “el predio”) se superpone con zona arqueológica denominada “Cerro Prieto”, la cual es un bien de dominio público, inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 21° y 73° de la Constitución Política³, concordado con el artículo 5^{o4} y numeral 6.1) del artículo 6^{o5} de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N.º 28296, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004; razón por la cual deberá excluir dicha área.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe de Brigada N° 153-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 184-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PUNTA HERMOSA II ETAPA**, representada por William Máximo Flores Quispe, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.4



Maria Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

³ 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

⁴ 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.

⁵ 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