

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0763-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 874-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDWIN ISIDRO CARDENAS**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 720 m², ubicado en el Lote 04 Mz. D de la Asociación de Vivienda Pasitos de Jesús de la Paz y la Visa "José Reyes Silva", en el distrito de Santa María, provincia de Huaura 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 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de julio de 2021 (S.I. N° 18965-2021) **EDWIN ISIDRO CARDENAS** en adelante "el administrado" solicita la venta directa de "el predio", manifestando que colinda con el predio de propiedad del Estado, causal regulada en el numeral 1) del artículo 222° de "el Reglamento" en la que ampara su requerimiento. (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del documento nacional de identidad (fojas 2); **b)** certificado de posesión N° 1801-2018-SGDUR-MDSM emitido por la Municipalidad distrital de Santa María el 10 de diciembre 2018 (fojas 3); **c)** constancia de posesión emitido por la Asociación de Vivienda "Pasito de Jesús de la Paz y la vida" "José Reyes Silva" el 01 de junio de 2017 (fojas 4); **d)** memoria descriptiva (fojas 5); **e)** plano perimétrico (fojas 6); **f)** formato de solicitud (fojas 7); **g)** declaración de impuesto predial del año 2021 (HR y PU) (fojas 9); **h)** oficio N° 3102-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 4 de abril de 2019 (fojas 12); **i)** resolución N° 1088-2019/SBN-DGPE-SDAPE el

24 de octubre de 2019 (fojas 13);y, j) certificado de búsqueda catastral emitido por la oficina registral de Huacho el 8 de octubre de 2020 (fojas 15).

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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.

5. Que, el 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 de propiedad del Estado 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.

6. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

7. 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.

8. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1147-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2021 (foja 47), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Forma parte de un ámbito de mayor extensión de 55 649,05 m², inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 50232112 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, en mérito a la Resolución N° 1088-2019/SBN-DGPE-SDAPE de 24 de octubre de 2019, no cuenta con Código Único SINABIP (CUS) asignado.
- ii. Forma parte de la Parcela I del Sitio Arqueológico Cerro Colorado declarado intangible con Resolución directoral nacional N° 1075/INC de 2 de setiembre de 2000, declarado Patrimonio Cultural de la Nación, categorizada como Sitio Arqueológico mediante Resolución directoral nacional N° 1075/INC ratificada mediante RDN 1530/INC de fecha 27 de setiembre de 2006.
- iii. No se cumple con la causal de colindancia sin acceso directo, debido a que “el administrado” no es propietario de predio colindante al solicitado, sumado a que “el predio” tiene acceso directo por calles colindantes por el oeste, este y norte. 4, 9 y 10.

9. Que, en ese contexto ha quedado determinado que “el predio” se superpone sobre Zona Arqueológica; al respecto es pertinente mencionar que el artículo 21° de la Constitución Política del Perú 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”*.

10. Que, asimismo, la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004, establece en el segundo párrafo del artículo 5° de la citada Ley, que *“los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la referida Ley “no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles”; en el mismo sentido, el numeral 6.1) de su artículo 6° dispone*

que “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”.

11. Que, en el caso concreto, según los considerandos precedentes de la presente resolución, se concluye que “el predio” se superpone parcialmente dentro del ámbito del Zona Arqueológica Cerro Colorado, por lo que, constituye bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

12. Que, lo antes expuesto es razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, al haberse 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 la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, Directiva N° 006-2014/SBN y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 775-2021/SBN-DGPE-SDDI del 2 de setiembre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1064-2021/SBN-DGPE-SDDI del 2 de setiembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **EDWIN ISIDRO CARDENAS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO