



RESOLUCIÓN N° 375-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de Abril de 2019

VISTO:

El Expediente N.º 242-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DANIELA ALESSANDRA CARDOZA CANALES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 450 000,00 m², ubicada en el distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, en adelante "el predio".

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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 28 de febrero de 2019 (S. I. N.º 06556-2019), Daniela Alessandra Cardoza Canales (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio", invocando el artículo 77° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 2); **2)** plano perimétrico correspondiente a "el predio" suscrito por la arquitecta Beatriz Villacruz Condor, de febrero de 2019 (foja 3); **3)** plano de ubicación y localización correspondiente a "el predio" suscrito por la arquitecta Beatriz Villacruz Condor, de febrero de 2019 (foja 4); **4)** memoria descriptiva correspondiente a "el predio" suscrito por la arquitecta Beatriz Villacruz Condor, de febrero de 2019 (fojas 5); **5)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Ica, el 5 de marzo de 2018 (fojas 8); **6)** copia simple de la memoria descriptiva



correspondiente a "el predio" suscrito por el ingeniero Eugenio Adrián De la Cruz Yactayo, de febrero de 2018 (foja 10); **7)** copia simple del contrato de transferencia de posesión celebrado el 20 de agosto de 2015 (fojas 12); **8)** copia simple de la constancia de posesión emitida por la Asociación de Agricultores "Cruz del Chino" Palpa – Ica, el 22 de junio de 2005 (foja 14); **9)** copia simple del certificado de posesión emitido por el Juzgado de Paz de Santiago - Corte Superior de Justicia de Ica, el 6 de enero de 2011 (foja 15); **10)** copias simples de los comprobantes de caja emitidos por la Municipalidad Distrital de Santa Cruz el 12 de febrero de 2004 y 27 de junio de 2017 (fojas 17 y 20); **11)** copia simple de la declaración jurada de autoavalúo (PR y HR) del periodo 2004 y 2017 (fojas 18, 19, 21 y 22); y, **12)** copia simple del certificado de zonificación y vías N° 476-2017-SGOPC-MPI emitido por la Municipalidad Provincial de Ica el 18 de diciembre de 2017 (foja 23).



4. Que, el procedimiento venta directa 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; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, 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.



6. Que, por su parte 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. Asimismo, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.



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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a revisar la documentación técnica presentada por "la administrada" y para efectos de la presente evaluación consideró un área gráfica de 449 999,93 m², el cual difiere en 0,07 m² del aérea de 450 000, 00 m² requerida por "la administrada", por encontrarse dentro de la tolerancia catastral permitida; en ese sentido, se emitió el Informe Preliminar N.° 427-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2019 (fojas 24), en el que se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** 448 875,48 m² (representa el 99,75 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 11058481 del Registro



RESOLUCIÓN N° 375-2019/SBN-DGPE-SDDI

de Predios de Ica (foja 29), con CUS N.° 54372; ii) 1 124,45 m² (representa el 0,25 % de "el predio") se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N.° 40021645 del Registro de Predios de Ica (fojas 26), con CUS N.° 52449, área que forma parte de la Carretera Panamericana Sur; y, iii) se encuentra inmerso en la Zona de Reserva Arqueológica denominada "Líneas Geoglifos de Nasca", de acuerdo a la Resolución Directoral Nacional N° 654/INC del 13 de agosto de 2004.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se puede concluir que "el predio" se encuentra en la zona arqueológica denominada "Líneas y Geoglifos de Nasca", declarada mediante Resolución Directoral Nacional N° 654/INC del 13 de agosto de 2004, como área de reserva arqueológica integrante del patrimonio cultural de la nación y que el 0,25 % de "el predio" se encuentra en área de vía, razones por las que ostenta la condición de bien de dominio público de carácter intangible, inalienable e imprescriptible, en virtud a lo dispuesto en los artículos 21¹ y 73² de la Constitución Política del Perú, concordado con el segundo párrafo del artículo 5³ y el numeral 6.1) del artículo 6⁴ de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y el literal a) del artículo 2.2⁵ de "el Reglamento"; por lo que la solicitud de venta directa deviene en improcedente, de conformidad con la normativa prevista en el quinto, sexto y séptimo considerando de la presente resolución.

10. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de conformidad con el artículo 19⁶ y 27⁷ de la Ley N° 28296, corresponde poner en conocimiento al Ministerio de Cultura las presuntas ocupaciones ilegales que se pueden estar llevando a cabo en el "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

¹ Patrimonio Cultural de la Nación

Artículo 21.- 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.

La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁶ 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. (...).

⁷ 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. (...).

conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 430 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2019 y los Informes Técnicos Legales Nros. 0464 y 0465 -2019/SBN-DGPE-SDDI, del 25 de abril del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **DANIELA ALESSANDRA CARDOZA CANALES**, respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR al Ministerio de Cultura, de conformidad con lo señalado en el décimo considerando de la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N.° 20.1.1.8



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