



## **RESOLUCIÓN N° 759-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de octubre de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 674-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA 14 DE SETIEMBRE - PUNO**, representada por su presidente Domingo Mamani Chata, mediante el cual peticiona la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de dos áreas **i)** 9.8 ha (98 264,68 m<sup>2</sup>) y **ii)** 4.5 ha (47 579,27 m<sup>2</sup>), ubicados en el distrito, provincia y departamento de Puno, en adelante “el predio 1” y “el predio 2” los cuales forman parte del predio inscrito en la partida registral N° 05006396 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno, signado con CUS N° 46489; 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.

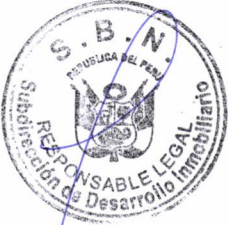
3. Que, mediante escrito presentado el 10 de agosto de 2016 (S.I. N° 21164-2016), la Asociación Pro Vivienda 14 de Setiembre – Puno, representada por su presidente Domingo Mamani Chata (en adelante “la administrada”), peticiona la venta por subasta pública de “el predio 1” y “el predio 2” (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de un resumen ejecutivo de las comunicaciones en trámite respecto de “el predio 1” y “el predio 2” (fojas 3-4); **2)** copia simple de la partida N° 11108166 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Puno – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 5-12); **3)** copia simple del testimonio de la escritura de constitución de “la administrada”, suscrito por la Abg. Notario E. Marina Centeno (fojas 13-21); **4)** copia simple del Informe N° 002-2013-MINEDU/VMGI-OINFE-UPI del 20 de junio de 2013, emitido por la Oficina de Infraestructura Educativa de la Unidad de



Patrimonio Inmobiliario del Ministerio de Educación (fojas 22-29); **5)** copia simple de la Memoria Descriptiva de “el predio 1” y “el predio 2” de mayo 2016, suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Montalvo Tito (fojas 30-32); **6)** copia simple del plano de lotización y de ubicación de “el predio 1” de mayo del 2016, suscrito por el ingeniero civil Jorge Luis Montalvo Tito (fojas 33); **7)** copia simple de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Miguel Perez Choque (fojas 34-37); **8)** copia simple del plano perimétrico – ubicación (PU-01) del predio 2 de octubre de 2012, suscrito por el ingeniero civil Miguel Perez Choque (fojas 38); y, **9)** copia simple del plano de lotización (L-03) del predio 2 de octubre de 2012 suscrito por el ingeniero civil Miguel Perez Choque (fojas 39).




**4.** Que, el presente procedimiento se encuentra regulado por el artículo 74° de “el Reglamento”, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización. A mayor abundamiento, en su último párrafo prevé que el impulso del trámite de venta subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta.



**5.** Que, el numeral 5.1) de la Directiva N° 001-2016/SBN, aprobada por Resolución N° 048-2016-SBN (en adelante “la Directiva N° 001-2016/SBN”) regula la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.

**6.** Que, el numeral 5.2) de la “Directiva N° 001-2016/SBN” prevé que la compra de predios estatales mediante venta por subasta, **no obliga a la entidad pública a iniciar dicho procedimiento.**



**7.** Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 1518-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016 (fojas 41-43), donde se determinó lo siguiente respecto de “el predio”:

“(…)

*De la consulta a la Base Gráfica de predios del estado – SBN, y la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se determina que “los predios” denominados Predios 1 de 98 264,68 m<sup>2</sup> y Predios 2 de 47 579,27 m<sup>2</sup>, no se encuentran inscritos a favor del estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en tanto que se superponen:*

- **Totalmente (100%) dentro del ámbito de mayor extensión denominado Predio Rústico Salcedo, inscrito a favor del Ministerio de Educación – Dirección Regional de Educación Moquegua – Tacna – Puno – Instituto Superior Tecnológico “José Antonio Encinas”, en la Partida N° 05006396 que viene de la ficha N° 1044 del registro de propiedad inmueble de la Oficina Registral de Puno, con un área inicial inscrita de 738 ha con 1000 m<sup>2</sup> (7,381,000.00 m<sup>2</sup>, identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 46489.**

*Cabe indicar que dentro de esta partida se han efectuado diversas independizaciones, de las cuales no se cuenta con información gráfica, además de ello, se registran los códigos únicos SINABIP N° 80578, 80631 y 80638, por lo que se requiere un estudio minucioso de los planos de títulos archivados de las partidas que dieron mérito a éstos registros, a fin de determinar el área remanente del predio de la partida N° 05006396, así como el certificado de búsqueda catastral a fin de desvirtuar la posible existencia de duplicidad de partidas o superposición de áreas en propiedad de terceros.*

*De la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se advierte que el CUS N° 46489 de la partida N° 05006396 se encuentra reservado para el Programa de Vivienda por memo N° 598-2002/SBN-GO (04/11/2002). Asimismo indica que según Resolución Ejecutiva Regional N° 407-97 del Consejo Transitorio de Administración Regional Moquegua, Tacna, Puno, ha sido transferidos terrenos de un área de 107 427,00 m<sup>2</sup> a la Dirección Regional*

## RESOLUCIÓN N° 759-2016/SBN-DGPE-SDDI

de Transportes Comunicaciones Vivienda y Construcción para realizar habilitación urbana a través del Programa de Vivienda Techo Propio – TEPRO, sin embargo se desconoce el polígono de esta área, por lo que no se puede determinar si éste afectaría a “los predios”.

De la Base de Perú Petro y el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres – SIGRID de CENEPRED, se verifica que “los predios” se superponen totalmente con el **Lote 105** de la Cuenca Titicaca de la compañía operadora SIBOIL DEL PERU S.A suscrito la licencia el 13.12.2005 para **exploración**, asimismo, no se visualizan pozos petroleros sobre “los predios”.

Consultando en el GEOCATMIN (Sistema de Información Geológico y Catastral Minero de INGENMET), se verifica que **el predio 2** se encuentra parcialmente con 8 821,80 m<sup>2</sup> (18,54%) dentro del ámbito de la Concesión Minera denominada “SEÑOS DE KULLAHUA”, cuyo titular referencial es VICENTA IRMA PINEDA BARRIOS, signado con código N° 13007747X01, en estado TITULADO, para sustancia no metálica.

De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA, donde se encuentran identificados los monumentos Arqueológicos, Prehispánicos y otros, en la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal DSFL/DGPA-Ministerio de Cultura, se verifica que **el predio 2**, se superpone parcialmente con 1 010.31 m<sup>2</sup> (2,12%) aproximadamente con el **Sitio Arqueológico Rancho Punku**, (Los Petroglifos de Salcedo), identificado con CUE 780.

De la Base Gráfica de solicitudes de Ingreso (S.I) se superponen sobre **el predio 2** los polígonos de las S.I. N° 22000-2013, 11654-2012, 22551-2010, 27268-2014, 21015-2015, 21023-2013, 25408-2014, 214443-2013.

Consultado la base Gráfica de Proyectos Especiales, se observa que “los predios” se superponen totalmente (100%) en ámbito de influencia del Proyecto Especial Binacional Lago Titicaca (PELT), en tanto que revisado el Informe N° 0056-2016-MINAGRI-PELT-DO/FCH del 19.09.2016 que obra en el Exp. N° 308-2015/SBNSDDI, la Dirección de Obras PELT, no señala que cuente con predios inscritos a favor de dicho proyecto, siendo el área de intervención todo el departamento de Puno.

Visualizado “los predios” en las imágenes históricas del programa Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se observa que **el predio 1**, desde el año 2009 hasta la fecha, existe ocupación humana parcial aprox. (2%), y el área restante (98%) ocupado por trazos de caminos de trocha, terrenos trabajados (aplanados), que se encontrarían en ámbito de ladera, por otro lado, se observa que sobre **el predio 2**, desde el año 2002 (fecha de imagen desde donde se tiene) existía ocupación parcial de viviendas, y en la actualidad se encuentra ocupado casi en su totalidad (95%) por viviendas y parcelas. Sin embargo, no se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

(...)

8. Que, en virtud del Informe de brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de la eludida partida registral N° 05006396, se advierte respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, entre otros, lo siguiente: **i)** no se encuentran inscritos a favor del estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; **ii)** se superponen totalmente dentro del ámbito de mayor extensión denominado **Predio Rústico Salcedo**, inscrito a favor del **Ministerio de Educación – Dirección Regional de Educación Moquegua – Tacna – Puno – Instituto Superior Tecnológico “José Antonio Encinas”**, inscrito en la Partida N° 05006396 que viene de la ficha N° 1044 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Puno, adquirido por donación en mérito a la R.S. N° 15877-AG/DGRA/AR del 01.09.1977, con



un área inicial inscrita de 738 ha con 1000 m<sup>2</sup> (7,381,000.00 m<sup>2</sup>), identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 46489; y, **iii**) “el predio 2” se superpone parcialmente con 1 010,31 m<sup>2</sup> (2,12%) aproximadamente con el sitio arqueológico Rancho Punku.

9. Que, en el caso concreto para esta Subdirección ha quedado técnicamente demostrado respecto a “el predio” que no cuenta con inscripción a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de ningún acto de disposición, de conformidad con lo establecido el artículo 32° del “Reglamento”<sup>1</sup>.

10. Que, en relación al 2,12% de “el predio 2” de conformidad con el primer párrafo del artículo 21° de la Constitución de 1993, *“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”*.

11. Que, parte de dicha disposición constitucional, ha sido desarrollada por 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. Cabe precisar que el artículo 1° de la referida Ley hace una clasificación de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, encontrándose dentro de los bienes inmuebles, de manera no limitativa *“los edificios, obras de infraestructura, ambientes y conjuntos monumentales, centros históricos y demás construcciones, o evidencias materiales resultantes de la vida y actividad humana urbanos y/o rurales, aunque estén constituidos por bienes de diversa antigüedad o destino y tengan valor arqueológico, arquitectónico (...)”*. Adicionalmente el segundo párrafo del artículo 5° de la citada Ley, establece 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 por el Estado.

12. Que, en virtud de lo expuesto en el noveno, decimo y décimo primer considerando de la presente resolución se concluye respecto de “el predio 1” y “el predio 2” que no se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia y que el 2,12% de “el predio 2” tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible; razones por las cuales la solicitud de subasta pública deviene en improcedente, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 001-2016/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; el Informe Técnico Legal N° 850-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2016.

<sup>1</sup> **Artículo 32.- De la capacidad para aprobar los actos**

El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de bienes estatales, conforme con las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante y por:

1. La SBN, para aquellos de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales, para aquellos de su propiedad o del Estado que estén bajo su administración.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 759-2016/SBN-DGPE-SDDI**

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA POR SUBASTA PUBLICA** presentada por la **ASOCIACION PRO VIVIENDA 14 DE SETIEMBRE – PUNO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. 5.2.7.3



**ABOG. Carlos Restagui Sánchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES