

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 003-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 04 de enero de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N.° 677-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES EL PROGRESO DE NASCA**, representada por su presidente **NILA JUSTINA HUAMANI CORDOVA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 191,81 m<sup>2</sup>, ubicado entre la décima cuadra del Jr. Juan Matta y el Jr. Tarapacá, distrito y provincia de Nasca, departamento de Ica, en adelante "el predio".

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N.° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N.° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 22 de agosto del 2017 (S.I. N.° 28093-2017), la **Asociación de Comerciantes el Progreso De Nasca**, representada por su presidente Nila Justina Huamani Cordova (en adelante "la Asociación"), peticona la venta directa de "el predio", en virtud de la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 3); **2)** plano de ubicación y localización suscrito en mayo de 2017 por el ingeniero Edison Arturo Grandes Chumpitaz (fojas 5); **3)** plano perimétrico suscrito en mayo de 2017 por el ingeniero Edison Arturo Grandes Chumpitaz (fojas 6); **4)** copia simple del certificado



de Búsqueda Catastral de “el predio” emitido en junio de 2017 por la Oficina Registral de Nasca (fojas 7); **5)** constancia de búsqueda de antecedentes arqueológicos N.º 000261-2017/DSFL/DGPA/MPCIC/MC emitido el 19 de mayo de 2017 por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura (fojas 13); **6)** copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 16); **7)** copia literal de la partida registral N.º 11000780 emitida el 21 de agosto de 2017 por la oficina Registral de Nazca (fojas 25); **8)** copia simple del certificado de vigencia emitido el 16 de mayo de 2017 por la Oficina Registral de Nasca (fojas 36); y, **9)** 6 fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 39).

**4.** Que, mediante escrito presentado el 28 de septiembre del 2017 (S.I. N.º 33163-2017), el señor Edisson Arturo Grandes Chumpitaz se apersona al presente procedimiento como representante de “la Asociación” (fojas 42), en virtud de la carta poder simple otorgado por la presidente de “la Asociación” (fojas 43).

**5.** Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74º de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77º de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante “la Directiva N.º 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 propiedad estatal, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77º de “el Reglamento”.

**7.** Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.º 006-2014/SBN” establecen 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 complementemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.


**8.** Que, por su parte, el artículo 32º 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 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 bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva N.º 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.

**9.** 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 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.






## RESOLUCIÓN N° 003-2018/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, del Informe Preliminar N.º 420-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2017 (fojas 45), así como de la revisión del certificado de búsqueda catastral (fojas 7), se ha determinado respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio inscrito a favor de Adrian Mariano Navarrete Pillaca y Liliana Briceida Sarmiento Martinez en la partida registral N.º 11000780 (fojas 25), sobre el cual no se puede establecer el porcentaje en la medida que los documentos técnicos que obran en el título archivado no cuentan con coordenadas; **ii)** en su mayor extensión se encuentra en un ámbito sin inscripción registral; y, **iii)** se encuentra en un ámbito urbano consolidado el cual forma parte de la zona denominada Reserva Arqueológica Líneas y Geoglifos de Nasca, declarada como área de reserva arqueológica integrante del patrimonio cultural de la nación mediante Resolución Directoral Nacional N° 654/INC, del 13 de agosto de 2004.



11. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior parte de “el predio” es de titularidad de terceros y en su mayor extensión no cuenta con antecedentes registrales, razón por la cual la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa señalada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución concordado con el artículo 48° de “el Reglamento”<sup>1</sup>.

12. Que, esta Subdirección comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, a fin de que evalúe las acciones de primera inscripción de dominio a favor del Estado en relación al área que no cuenta con antecedentes registrales.

13. Que, sin perjuicio de lo expuesto, que de lograrse inscribir a favor del Estado el área que no cuenta con antecedentes registrales y de volverse a peticionar dicha área, previamente se deberá descartar la existencia de restos arqueológicos.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N.º 006-2014/SBN, Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.º 0013-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2018 y el Informe Técnico Legal N.º 0004-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2018.

### SE RESUELVE:



**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES EL PROGRESO DE NASCA**, representada por su presidente **NILA JUSTINA HUAMANI CORDOVA**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

<sup>1</sup> Artículo 48.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición

Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo. (...)



**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.



**Regístrese y comuníquese.**

P.I.N.° 5.2.1.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES