

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 219-2017/SBN-DGPE-SDDI



San Isidro, 07 de abril de 2017

VISTO:

El expediente N° 117-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GERMAN ORE PARRA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 4 918,00 m², ubicada en el distrito y provincia de Palpa, 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 21 de enero de 2016 (S.I. N° 01568-2016), GERMAN ORE PARRA (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 8); **b)** copia legalizada del poder otorgado por German Ore Parra en favor de Eduardo Rafael Jara Espejo en noviembre de 2015 (fojas 9); **c)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio", suscrito por el Ingeniero Civil Lienzo Garayar Quintanilla, en mayo de 2015 (fojas 10); **d)** memoria descriptiva de "el predio", suscrita por el Ingeniero Civil Lienzo Garayar Quintanilla, en junio de 2015 (fojas 11 y 12); **e)** copia literal de la partida N° 11094104 emitida por la Zona Registral N° XI Sede Ica – Oficina Registral Ica el 20 de enero de 2016 (fojas 13 y 14); **f)** copia legalizada de constancia de posesión, emitida por el Juez de Paz del Distrito de Llipata el 14 de abril de 2005 (fojas 15); **g)** copia legalizada de diligencia de constatación y verificación, emitida por el Juez de Paz del Distrito de Llipata el 14 de abril de 2005 (fojas 16 y 17); **h)** fotografías de "el predio" (fojas 18 a 20); **i)** copia legalizada del Oficio N° 089-2015-GORE-ICA, emitido por

la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ica el 27 de enero de 2015 (fojas 21); y, **j**) copia legalizada de la Resolución Directoral Regional N° 007-2015/GORE-ICA/DREM, emitida por la Dirección Regional de Energía y Minas del Gobierno Regional de Ica el 27 de enero de 2015 (fojas 22 a 24).

4. Que, mediante escrito presentado el 28 de abril de 2016 (S.I. N° 10888-2016), “el administrado” modifica el área solicitada de 3 829,57 m² a 4 918 m² (fojas 25 a 27). Adjuntando para ello, lo siguiente: **a)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio”, suscrito por el Ingeniero Civil Victor Virnes Chacaltana Muchaypiña, en abril de 2016 (fojas 28); y, **b)** memoria descriptiva de “el predio”, suscrita por el Ingeniero Civil Victor Virnes Chacaltana Muchaypiña, en abril de 2016 (fojas 29 y 30).

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 compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran 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 de disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la “Directiva N° 006-2014/SBN”).

6. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud”.

7. 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.

8. 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.

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 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”, TUPA y “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación se elaboró el Informe de Brigada N° 891-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2016 (fojas 31 a 33), en el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(...)



RESOLUCIÓN N° 219-2017/SBN-DGPE-SDDI

4.1 De la evaluación técnica en la Base Gráfica de Predios del Estado -SBN "el predio" objeto de la venta directa que encierra un área de 4 918,00 m² se superpone:

- Parcialmente con un área de 4 913,59 m² (99,91%) dentro del ámbito de mayor extensión (71 351,33 m²) inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales-SBN en la Partida N° 11094104 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales, identificado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 92824, cabe indicar que el área solicitada de 4 918,00 m² representa el 6,89 % del área total inscrita.
- Y el saldo de área de 4,41 m² (0,09%), en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales – SBN.

4.2 De la consulta en la Base Gráfica referencial de Los Registros Públicos del distrito de Palpa y el Sistema de Información Geográfica Arqueológica-SIGDA del Ministerio de Cultura, "el predio", se encuentra comprendido dentro del Polígono denominado Reserva Arqueológica "líneas y Geoglifos de Nazca" de acuerdo a la Resolución Directoral Nacional N° 654-INC del 13.08.2004 y Resolución de Jefatura 421 de 26.07.1993 que aprueba el Plano Perimétrico PP N° 0106-INC_DREPH/DA-2004-UG a escala 1/150 000 con un área de 5 633,47 km² y un perímetro de 297 116,50 m².

(...)"

11. Que, en mérito a lo señalado en el considerando precedente ha quedado técnicamente demostrado, respecto de "el predio", lo siguiente: i) 4 913,59 m² (99,91%), se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11094104 del Registro de Sección Especial de Predios Rurales de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 13 y 14); ii) 4,41 m² (0,09%) no se encuentra inscrito a favor del Estado y no cuenta con Código Único SINABIP (CUS); y, iii) se encuentra totalmente en la zona arqueológica Líneas y Geoglifos de Nazca, 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 (fojas 63).

12. Que, en atención a lo expuesto, "el predio", constituye un bien conformante del Patrimonio Cultural de la Nación de dominio público, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de Venta Directa a través del presente procedimiento, razón por la cual la pretensión de "el administrado" respecto a dicha área debe ser declarada improcedente, de conformidad con el artículo 21 de la Constitución Política, concordada con el artículo 5 de la Ley N° 28296¹ y el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2 de "el Reglamento". Asimismo, 4.41 m² (0.09 %) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado, motivo por el que tampoco puede ser materia de venta directa, de conformidad con la normativa glosada en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

¹ 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"; asimismo 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. El segundo párrafo del artículo 5° de la Ley 28296, 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 únicamente por el Estado, por lo tanto constituye un bien de dominio público intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de transferencia a través del presente procedimiento.



13. Que, mediante escrito presentado el 8 de setiembre de 2016 (S.I. N° 24324-2016), “el administrado” nos informa que en las zonas de Palpa y Nazca la Dirección Desconcentrada de Cultura de Ica no otorga el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos, razón por la cual solicitó una inspección ocular, emitiendo la Dirección Desconcentrada de Cultura el Oficio N°-560-2015 DDC-ICA/MC el cual adjunta el INFORME N° 109-2015-YLCR-APAI DDC-ICA/MC (fojas 46 y 47) según el cual concluye, entre otros, que el área solicitada se localiza a una distancia aproximada de 16 kilómetros del polígono de Patrimonio Mundial de Líneas de Nazca y Pampa, por lo que declara procedente la presentación de Plan de Monitoreo Arqueológico. Asimismo adjunta la documentación siguiente: **a)** copia simple de oficio N° 560-2015-DDC-ICA/MC emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Ica, el 04 de agosto de 2015 (fojas 45); **b)** copia simple de informe N° 109-2015-YLCR-APAI DDC-ICA/MC emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Ica, el 30 de julio de 2015 (fojas 46 y 47); **c)** copia simple de oficio N° 973-2015-DDC-ICA/MC emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Ica, el 21 de diciembre de 2015 (fojas 48); **d)** copia simple de la Resolución Directoral N° 078-2015-DDC ICA-MC emitida por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Ica, el 17 de diciembre de 2015 (fojas 49 a 62); y, **e)** copia simple de la Resolución Directoral N° 029-2016-DDC ICA-MC emitida por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Ica, el 11 de mayo de 2016 (fojas 59 a 62).



14. Que, en atención a lo señalado por “el administrado”, debemos precisar que si bien es cierto en el Informe N° 109-2015-YLCR-APAI DDC-ICA/MC la Dirección Desconcentrada de Cultura, indica entre otros, que “el predio”, se localiza a una distancia aproximada de 16 kilómetros del polígono de Patrimonio Mundial de Líneas y Geoglifos de Nazca y Pampa, también lo es que señaló que se encuentra dentro del Área de Reserva de las Líneas de Nazca, las cuales, conforme se indicó en el décimo segundo considerando de la presente resolución, forman parte del patrimonio cultural de la Nación, bien de dominio público que no pueden ser materia de venta directa. Ahora bien, en relación a la declaración de procedencia a la presentación de Plan de Monitoreo Arqueológico, debemos acotar que en el artículo 7 de la Resolución Directoral N° 078-2015-DDC ICA-MC (fojas 49 a 58) la Dirección Desconcentrada de Cultura resolvió que la aprobación del Plan de Monitoreo Arqueológico “Planta de Molienda y amalgamación de minerales de oro Saramarca I, ubicado en el distrito y provincia de Palpa, departamento de Ica no implica la consolidación de un derecho real sobre el área reconocida así como tampoco constituye medio de prueba para ningún trámite que pretenda la formalización de la propiedad ante la autoridad competente.



15. Que, no obstante a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19° y 27° de la Ley N° 28296, se pone en conocimiento al Ministerio de Cultura las invasiones que se pueden estar llevando a cabo dentro de “el predio” a fin de que proceda de acuerdo a sus atribuciones.

16. 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.

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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N° 0265-2017/SBN-DGPE-SDDI del 06 de abril de 2017.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 219-2017/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **GERMAN ORE PARRA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

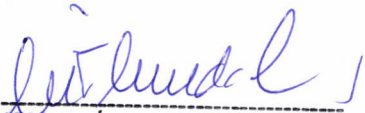
SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, de conformidad con el décimo sexto considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.4




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