

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 226-2016/SBN-DGPE-SDDI

San isidro, 18 de abril de 2016

VISTO:

El Expediente N° 784-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **GLADYS PÉREZ ESTEBAN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 150 000,00 m²; ubicado en el sector Pampas Las Mesas, La Chimba, en el distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, inscrito la partida N° 11058480 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, Zona N° XI – Sede Ica, con registro CUS N° 54373, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 3 de diciembre de 2015 (S.I N° 28664-2015), Gladys Pérez Esteban (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio” por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros documentos, los siguientes: **a)** copias autenticadas de recibos por pagos de impuestos a la Municipalidad Distrital de Santiago, pertenecientes a los años 2007, 2008, 2009, 2010 (fojas 3 y 4); **b)** copia simple del recibo N° 0011432 por pago del impuesto predial por el período 2013 a 2015 (fojas 5); **c)** copia autenticada de la Declaración jurada de Autovalúo por impuesto predial 2015 – formato HR (fojas 6); **d)** copia autenticada de la Declaración jurada de Autovalúo por impuesto predial 2014 (fojas 7); **e)** copia autenticada de la Declaración jurada de Autovalúo por impuesto predial 2013 – formato HR (fojas 8); **f)** copia autenticada de la Declaración jurada de

Autovalúo por impuesto predial 2010 – formato PR (fojas 10); **g**) copia autenticada de la Declaración jurada de Autovalúo por impuesto predial 2009 – formato HR (fojas 11); **h**) copia autenticada de la Declaración jurada de Autovalúo por impuesto predial 2009 – formato PR (fojas 20); **i**) copia autenticada de la Declaración jurada de Autovalúo por impuesto predial 2008 – formato HR (fojas 13); **j**) copia autenticada de la Declaración jurada de Autovalúo por impuesto predial 2008 – formato PR (fojas 14); **j**) copia autenticada de la Declaración jurada de Autovalúo por impuesto predial 2007 – formato HR (fojas 15); **k**) copia simple de su carnet de extranjería (fojas 16); **l**) copia simple de la copia certificada de la partida N° 11058480 de la Oficina Registral de Ica, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 17); **m**) memoria descriptiva de “el predio” suscrita por la Ingeniero civil Sergio Alberto Ccaulla Aybar, sin fecha (fojas 21); **n**) plano perimétrico y ubicación de “el predio” suscrito por la Ingeniero civil Sergio Alberto Ccaulla Aybar, de setiembre de 2009 (fojas 22); **o**) copia simple de la solicitud de febrero de 2011 sin fecha de recepción (fojas 23); **p**) formato de solicitud de 22 de febrero de 2011 presentado ante el Gobierno Regional de Ica (fojas 24); y **e**) formato de solicitud de 25 de mayo de 2011 presentado ante el Gobierno Regional de Ica (fojas 25).



4. 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 directa solo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”, desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula el “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva y el Texto Único Ordenado de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA.



5. 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).”*

6. 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.

7. 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.

8. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la





RESOLUCIÓN N° 226-2016/SBN-DGPE-SDDI

administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

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 evaluación se emitió el Informe de Brigada N° 136-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2016 (fojas 26), el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 *"El predio", gráficamente se superpone en un 97.92% (146 876, 1871 m²) de su área con un predio de mayor extensión inmatriculado a favor del Estado en la partida N° 11058480, con CUS N° 54373, la misma que el asiento D00001, precisa que se declara la reserva del predio para que sea destinado a la ejecución del proyecto para la "Producción de biodiesel a través de la siembra de 50 000 ha de tierras eriazas con el cultivo oleaginoso denominado Jathopa Curcas" a cargo de la Empresa Bio Agro Heaven del Sur S.A.C. Se advierte que sobre la partida existen procesos judiciales no concluidos.*

4.2 *El predio en un 2,08% (3 123, 8376 m²) de su extensión restante no se encuentra inscrito a favor del Estado y esta área recaería sobre el derecho de vía de la carretera panamericana sur.*

(...).

4.3 *El predio, mediante el aplicativo GEOCATMIN del INGEMMET y la base gráfica del Ministerio de Cultura, se superpone en su total extensión dentro del área de la zona arqueológica de las líneas y geoglifos de Nazca con código ZA000019.*

(...)."

11. Que, en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando precedente y de la evaluación de la documentación glosada en el tercer considerando de la presente resolución, se concluye lo siguiente: i) "el predio" se superpone en su total extensión dentro del área de la zona arqueológica de las Líneas y Geoglifos de Nazca, conforme lo indica el Sistema de Información Geológico y Catastral Minero (GEOCATMIN); ii) En un área de 3 123.8376 m² que representa el 2.08% de "el predio" se encuentra superpuesto sobre un área de circulación que corresponde a la carretera panamericana sur; y, iii) En el asiento D00001 de la Partida N° 11058480 consta inscrito el Pacto de Reserva, para que sea destinado a la ejecución del proyecto para "Producción de biodiesel a través de la siembra de 50 000 ha de tierras eriazas para el cultivo oleaginoso denominado Jatropha Curcas" a cargo de la empresa Bio Agro Heaven del Sur S.A.C".

12. Que, los bienes del Patrimonio Cultural de la Nación se encuentran regulados por la Ley N° 28296, publicada en el diario Oficial "El Peruano" el 22 de julio de 2004. Cabe precisar, que el artículo 5° de la referida Ley señala 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, y son bienes intangibles e imprescriptibles.



13. Que, es conveniente precisar que las áreas arqueológicas y las áreas de circulación constituyen bienes de dominio público, según lo establecido en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹, concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"², y el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal³.

14. Que, en el caso concreto si bien es cierto "el predio" es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, también lo es que constituye un bien del Patrimonio Cultural de la Nación, bien de dominio público intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de venta directa a través del presente procedimiento, razón por la cual su pretensión debe ser declarada improcedente; de conformidad con normativa glosada en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución.



15. 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, una vez quede consentida la presente Resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 258-2016/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **GLADYS PÉREZ ESTEBAN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

¹ **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.

² **a) 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.

³ **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 226-2016/SBN-DGPE-SDDI

Artículo 2°.- DISPONER el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- DERIVAR una vez consentida la presente resolución, el presente expediente administrado a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.



P.O.I. 5.1.2.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES