



RESOLUCIÓN N° 266-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril de 2017

VISTO:

El expediente N° 028-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CYNTHIA PAOLA TAPIA FLORES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 500,02 m², ubicada en el Sector Los Algarrobos, distrito Vista Alegre, provincia de Nasca, 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 4 de enero de 2017 (S.I. N° 00374-2017), CYNTHIA PAOLA TAPIA FLORES (en adelante "la administrada"), peticona la venta directa de "el predio" en virtud de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia legalizada de Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Zona Registral N° XI Sede Ica – Oficina Registral Nasca el 28 de setiembre de 2016 (fojas 2 a 4); **b)** copia legalizada de la memoria descriptiva emitida por el Ingeniero Civil Wilder Jesús Aybar Herencia, en setiembre de 2016 (fojas 5); **c)** copia legalizada del plano de Localización de "el predio", suscrito por el Ingeniero Civil Wilder Jesús Aybar Herencia, en setiembre de 2016 (fojas 6); **d)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 7); y, **e)** comprobantes de pago y declaración jurada de Autovalúo del año 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2016, cancelados el 19 de octubre y el 12 de diciembre de 2016 (fojas 8 a 17).

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 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”).

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile 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, 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 “el Reglamento”, TUPA, “la Directiva N° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 429-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril de 2017 (fojas 18 a 20), en el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación técnica realizada en la Base gráfica de Propiedades del Estado -SBN, “el predio” de 500,02 m², objeto de venta directa por la causal c), se superpone de manera gráfica:

- Parcialmente con un área de 435,97 m² (representa el 87,19 %) con el predio inscrito a favor de la Sociedad de Beneficencia Pública de Nasca, en la Partida Registral N° 11005072 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Nasca, Zona Registral N° XI – Sede Ica, identificado con el CUS N° 20130, ubicado en el Sector Predio B Cementerio el Carmen, en el aplicativo SINABIP, indica que el CUS N° 20130, se encuentra en saneamiento por rectificación de linderos y área.
- Y el área restante de 64,05 m² (representa el 12,81%) en ámbito inscrito a favor de la Sociedad de Beneficencia Pública de Nasca en la Partida N° 11000138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, Zona Registral N° XI – Sede Ica, identificado con el CUS N° 20125.

Cabe indicar que realizada la consulta de la partida N° 11000138 en el Extranet SUNARP, indica que ésta se encuentra cerrada, sin embargo, no se registra ningún acto de dicho cierre.

(...)



RESOLUCIÓN N° 266-2017/SBN-DGPE-SDDI

4.3 "El predio" se encuentra totalmente comprendido dentro de la denominada Reserva Arqueológica "Líneas de Nasca" de acuerdo a la Resolución Directoral Nacional N° 654-INC del 13.08.2004 y Resolución de Jefatura N° 241 del 26.06. 1993. Plano Perimétrico: PP N° 0106-INC-DREPH/DA-2004-UG, concordante con lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral. Sobre dicha reserva no se sustenta dominio inscrito alguno ante la Oficina Registral.

Asimismo, "el predio" recae dentro del ámbito declarado como Patrimonio Mundial: Líneas y Geoglifos de Nasca y Pampas de Jumana, de acuerdo a la Decisión 18COM XI, del año 1994, indicando que son el legado más importante de la cultura Nasca.

(...)

4.5 "El predio", se superpone parcialmente en una vía de circulación (trocha carrozable), conforme lo señalan las imágenes satelitales del Programa Google Earth, el Certificado de Búsqueda Catastral y la Base Gráfica de la SBN. No obstante, según el Plano Perimétrico – Localización (PL-01), el polígono de "el predio", colindaría con dicha vía.

(...)"

10. Que, en mérito a lo señalado en el considerando precedente ha quedado técnicamente demostrado, respecto de "el predio", lo siguiente: i) 435,97 m² (87,19%), se encuentra inscrito a favor de la Sociedad de Beneficencia Pública de Nasca, en la partida registral N° 11005072 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Nasca, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 21); ii) 64,05 m² (12,81%) se encuentra inscrito a favor de la Sociedad de Beneficencia Pública de Nasca, en la partida registral N° 11000138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, Zona Registral N° XI – Sede Ica (fojas 24); iii) se encuentra totalmente en la zona 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; y, iv) se superpondría parcialmente con una vía de circulación (trocha carrozable).

11. Que, en el caso en concreto, al constituir "el predio" un bien de titularidad de la Sociedad de Beneficencia Pública de Nazca, el cual a su vez forma parte del Patrimonio Cultural de la Nación (Zona Arqueológica Líneas y Geoglifos de Nasca), la solicitud de venta directa peticionada por "la administrada" deviene el improcedente, de conformidad con la normativa citada en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, debiéndose tomar en cuenta además el artículo 21 de la Constitución Política¹, concordado con el artículo 5² de la Ley N° 28296 y el numeral 6.1 del artículo 6³ de la aludida ley.

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".

² Artículo 5.- Bienes culturales no descubiertos

(...)

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.

³ Artículo 6.- Propiedad de bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación

6.1 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



12. 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.

13. 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 y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, Ley N° 28296 "Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación", 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; Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 312-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **CYNTHIA PAOLA TAPIA FLORES**, 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 tercer 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