

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 334-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 178-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **UNIDAD EJECUTORA N° 008 – PROYECTOS ESPECIALES DEL MINISTERIO DE CULTURA**, representada por su responsable (e) Carlos Zavala Polanco, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** de cuatro (4) predios denominados Sector 1, Sector 2, Sector 3 y Sector 4, cuyas áreas son 1 563 639,85 m²; 1 911 918,69 m²; 1 127 568,88 m²; y, 39 454,55 m² respectivamente, ubicados en la Zona Arqueológica Monumental de Pachacamac, sobre la margen norte y próxima a la desembocadura del río Lurín, la cual es atravesada por la antigua Panamericana Sur a la altura de la intersección con la avenida Lima que comunica con Atocongo (Kms. 31 y 32), del distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio 1”, “el predio 2”, “el predio 3” y “el predio 4”; 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 Oficio N° 182-2017-UE-PE/J presentado el 8 de marzo de 2017 (S.I. N° 06943-2017), la **UNIDAD EJECUTORA N° 008 – PROYECTOS ESPECIALES DEL MINISTERIO DE CULTURA**, representada por su responsable (e) Fernando D. Fonseca Reynaga, (en adelante “la administrada”), solicita la transferencia de dominio entre entidades públicas de “el predio 1”, “el predio 2”, “el predio 3” y “el predio 4”, para realizar – según señala – el saneamiento legal de la Zona Arqueológica Monumental de Pachacamac (fojas 1). Para tal efecto, adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de la Resolución Ministerial N° 075-2014-MC emitida por el Ministerio de Cultura el 27 de febrero de 2014 (fojas 4); **b)** copia simple de la página 6 de la separata de normas legales de El Diario Oficial El

Peruano del 15 de febrero de 2014 (fojas 7); **c)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 069-2017-SGPUC-GDUGT-ML emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Gestión Territorial de la Municipalidad Distrital de Lurín (fojas 8); **d)** copia simple del Oficio N° 128-2017-UE-PE/J emitido por “la administrada” el 15 de febrero de 2017 (fojas 10); **e)** copia simple del Memorandum N° 038-2017-UE PE-OP emitido por “la administrada” el 13 de febrero de 2017 (fojas 11); **f)** copia simple de los estudios de pre-inversión a nivel de perfil del proyecto de inversión pública denominado: “Mejoramiento de los Servicios de Exhibición, y Difusión mediante la creación del Museo Nacional del Perú en el Distrito de Lurín, Provincia de Lima – Departamento de Lima” (fojas 12); **g)** plano perimétrico de la Zona Arqueológica Monumental Pachacamac, de julio de 2011 (fojas 23); **h)** copia simple de la Resolución Directoral Nacional N° 1416/INC emitida por el Instituto Nacional de Cultura el 7 de septiembre de 2006; **i)** copia simple de la Resolución Viceministerial N° 030-2012-VMPCIC-MC emitida por el Viceministerio de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales del Ministerio de Cultural el 26 de abril de 2012 (fojas 38); y, **j)** copia simple de la Resolución Directoral Nacional N° 085/INC emitida por el Instituto Nacional de Cultura el 19 de enero de 2007 (fojas 41).



4. Que, la transferencia de predios de **dominio privado del Estado**, se encuentra regulada en los artículos 62°, 63° y 65° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 5.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada Procedimiento para la aprobación de la transferencia Interestatal de Predios del Estado, (en adelante “la Directiva”), modificada con Resolución N° 086-2016/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016.



5. Que, en cuanto a la transferencia de predios de **dominio público del Estado**, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, dispone que los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público, podrán ser transferidos a título gratuito por la entidad titular o, cuando el bien es de titularidad del Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio para cuyo efecto la entidad solicitante deberá efectuar el sustento respectivo, y en el caso que el solicitante sea el afectatario del predio estatal, deberá acreditar haber cumplido con la finalidad para la cual le fue afectado el predio.



6. Que, en relación a la transferencia regulada por la norma glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1) del artículo VI) de la “la Directiva”, establece que puede aprobarse a título gratuito u oneroso sobre predios que originalmente fueron de dominio privado estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para prestación de un servicio público, para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo; siendo esta transferencia predial de carácter excepcional siempre que, según la misma directiva, no resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso, asignación o reasignación y se acredite la pertinencia de transferir el predio.

7. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual término; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud, esta Subdirección evalúa **en primer orden**, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; **en segundo orden**, la libre disponibilidad de éste, **en tercer orden**, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales (SNBE), facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y **en cuarto orden**, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, TUPA, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 334-2017/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 377-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2017 (fojas 61), en el cual se concluye lo siguiente:

9.1 Según la Base Gráfica de Propiedad del Estado – SBN, los predios se superponen gráficamente de la siguiente manera:

9.1.1 Respecto de “el predio 1”:

Se encuentra parcialmente inscrito en las siguientes partidas:

- 1 559 261,39 m² (que representa el 99,72% de “el predio 1”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° 42200018 del Registro de Predios de Lima, signada con CUS N° 26923 (fojas 68).
- 2 190,54 m² (que representa el 0,14% de “el predio 1”), se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida N° P03276085 del Registro Predial Urbano de Lima, signada con CUS N° 54204 (fojas 84).
- 2 232,98 m² (que representa el 0,14% de “el predio 1”), se encuentra inscrito a favor del Estado como Área de Circulación del AA.HH. Julio César Tello Sector II, en la Partida N° P03152478 del Registro Predial Urbano de Lima.

9.1.2 Respecto de “el predio 2”:

Se encuentra parcialmente inscrito en las siguientes partidas:

- 394 643,15 m² (que representa el 20,64% de “el predio 2”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° P03276083 del Registro Predial Urbano de Lima, signada con CUS N° 54202 (fojas 72).
- 46 879,28 m² (que representa el 2,45% de “el predio 2”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° P03276084 del Registro Predial Urbano de Lima, signada con CUS N° 54203 (fojas 78).
- 7 136,60 m² (que representa el 0,37% de “el predio 2”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° P03276085 del Registro Predial Urbano de Lima, signada con CUS N° 54204 (fojas 84).
- 316 820,70 m² (que representa el 16,57% de “el predio 2”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° 49056206 del Registro de Predios de Lima, signada con CUS N° 39714 (fojas 90), y en ámbito de la Partida N° 42200018, signada con CUS N° 26923 (fojas 68) (por lo que existiría superposición parcial entre ambas partidas).



- 1 145 932,76 m² (que representa el 59,94% de “el predio 2”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° 42200018 del Registro de Predios de Lima, signada con CUS N° 26923 (fojas 68).
- 561,23 m² (que representa el 0,03% de “el predio 2”), se encuentra inscrito a favor del Estado como Área de Circulación del AA.HH. Julio César Tello Sector I, en la Partida N° P03152478 del Registro Predial Urbano de Lima.

9.1.3 Respecto de “el predio 3”:

Se encuentra parcialmente inscrito en las siguientes partidas:

- 791 460,99 m² (que representa el 70,19% de “el predio 3”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° 42200018 del Registro de Predios de Lima, signada con CUS N° 26923 (fojas 68).
- 336 140,38 m² (que representa el 29,81% de “el predio 3”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° P03276083 del Registro Predial Urbano de Lima, signada con CUS N° 54202 (fojas 72).

9.1.4 Respecto de “el predio 4”:

Se encuentra parcialmente inscrito en las siguientes partidas:

- 4 990,37 m² (que representa el 12,65% de “el predio 4”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° P03276083 del Registro Predial Urbano de Lima, signada con CUS N° 54202 (fojas 72).
- 1 272,20 m² (que representa el 3,22% de “el predio 4”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° P03276085 del Registro Predial Urbano de Lima, signada con CUS N° 54204 (fojas 84).
- 33 193,12 m² (que representa el 84,13% de “el predio 4”), se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° 42200018 del Registro de Predios de Lima, signada con CUS N° 26923 (fojas 68).

9.2 Que, según la Base Gráfica del Ministerio de Cultura con la que cuenta esta Superintendencia, se observa que “el predio 1”, “el predio 2”, “el predio 3” y “el predio 4” constituyen la Zona Arqueológica Monumental de Pachacamac, la cual fue declarada como bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación mediante la Resolución Directoral Nacional N° 1416/INC del 7 de septiembre de 2006 expedida por el Instituto Nacional de Cultura.

10. Que, por su parte, “la administrada” ha presentado la precitada Resolución Directoral Nacional N° 1416/INC del 7 de septiembre de 2006 (fojas 37), rectificada mediante Resolución Directoral Nacional N° 085/INC del 19 de enero de 2007 (fojas 41), según la cual, entre otros, resuelve declarar Patrimonio Cultural de la Nación a la Zona Arqueológica Monumental Pachacamac, ubicada en los distritos de Lurín y Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima. Asimismo, adjunta la Resolución Viceministerial N° 030-2012-VMPCIC-MC del 26 de abril de 2012 (fojas 38), según la cual, el Viceministerio de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales del Ministerio de Cultura, aprueba el nuevo expediente técnico al área intangible del monumento arqueológico prehispánico antes citado.

11. Que, adicionalmente, mediante Oficio N° 264-2017-UE-PE/J presentado el 24 de abril de 2017 (S.I. N° 12702-2017) (fojas 103), “la administrada”, adjunta – entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de las páginas 11 y 12 de la separata de normas legales de El Diario Oficial El Peruano del 1 de abril de 2017, en las cuales se consigna la Resolución Ministerial N° 0117-2017-MC expedida por el Ministerio de Cultura, que resuelve encargar a Carlos Alberto Zavala Polanco como responsable de “la administrada” (fojas 104); y, **b)** copia simple del Informe N° 028-2017-UE-PE-OATL del 21 de abril de 2017, expedida por la Oficina de Asesoría Técnica y Legal de “la administrada”, mediante el cual se concluye



RESOLUCIÓN N° 334-2017/SBN-DGPE-SDDI

que deberá aprobarse la transferencia de la citada zona arqueológica en favor del Ministerio de Cultura, toda vez que viene ejecutándose el PIP "Mejoramiento Integral del Servicio de Interpretación del Patrimonio Cultural mediante la Creación del Museo Nacional del Perú en el distrito de Lurín, provincia de Lima, departamento de Lima". (fojas 106).



12. Que, de lo expuesto, se concluye que "el predio 1", "el predio 2", "el predio 3" y "el predio 4", constituyen la Zona Arqueológica Monumental Pachacamac, la cual fue declarada como bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico; por lo que esta Subdirección procederá analizar si dicho bien puede ser materia de transferencia predial, debiendo tener en cuenta para ello el ordenamiento jurídico correspondiente.



13. Que, en tal sentido, el primer párrafo del artículo 21° de la Constitución Política del Perú 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, encontrándose protegidos por el Estado.

14. Que, asimismo, el segundo párrafo del artículo 5° de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, 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; siendo, por tanto, bienes intangibles e imprescriptibles.



15. Que, en el mismo sentido, el numeral 6.1) del artículo 6° de la citada Ley, 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.

16. Que, por otro lado, el artículo 2° de la Ley N° 27721, Ley que Declara de Interés Nacional el Inventario, Catastro, Investigación, Conservación, Protección y Difusión de los Sitios y Zonas Arqueológicas del País, declara intangibles e inalienables los monumentos arqueológicos prehispánicos señalados en el artículo 1° de la citada ley.

17. Que, en consecuencia, "el predio 1", "el predio 2", "el predio 3" y "el predio 4", no pueden ser materia de transferencia de dominio en favor de "la administrada", en la medida que constituyen bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico, siendo su condición de bienes de dominio público, de carácter intangible, inalienable e imprescriptible; razón por la cual, la pretensión de "la administrada" debe ser declarada improcedente, de conformidad con la Constitución y la normativa señalada en los párrafos precedentes; pudiendo en todo caso solicitar la reasignación a su favor, de la administración de los predios submateria, en aplicación del artículo 41° de "el Reglamento", el cual señala que atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los



bienes de dominio público podrá ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público, mediante resolución de la SBN.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993; la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; la Ley N° 27721, Ley que declara de Interés Nacional el Inventario, Catastro, Investigación, Conservación, Protección y Difusión de los Sitios y Zonas Arqueológicas del País; 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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN; y, los Informes Técnicos Legales N° 0390-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 0391-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 0392-2017/SBN-DGPE-SDDI, N° 0393-2017/SBN-DGPE-SDDI y N° 0394-2017/SBN-DGPE-SDDI de 26 de mayo de 2017.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia presentada por la **UNIDAD EJECUTORA N° 008 – PROYECTOS ESPECIALES DEL MINISTERIO DE CULTURA**, representada por su responsable (e) Carlos Zavala Polanco, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.-
POI 5.2.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES