



RESOLUCIÓN N° 369-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de junio de 2017

VISTO:

El expediente N° 286-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS DUNAS DE VISTA ALEGRE**, representada por su presidente María Isabel Mera Baltierrez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 126 980,21 m², ubicada a la altura del km. 452 de la Carretera Panamericana Sur, en la ruta Nazca – Arequipa, al sur del centro poblado Vista Alegre, distrito de Vista Alegre, provincia de Nazca, 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 10 de abril de 2017 (S.I. N° 11218-2017), la Asociación de Vivienda Las Dunas de Vista Alegre, representada por su presidente María Isabel Mera Baltierrez (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva emitida en febrero de 2017 (fojas 3); **b)** plano perimétrico emitido en enero de 2017 (fojas 4); **c)** esqueta de observación emitida por la Oficina Registral de Nazca el 3 de marzo de 2017 (fojas 5 al 7); **d)** memoria descriptiva emitida en febrero de 2017 (fojas 8); **e)** plano perimétrico emitido en enero de 2017 (fojas 9); **f)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Nazca el 3 de marzo de 2017 (fojas 10 al 12); **g)** partida registral N° 11045180 de la Oficina Registral de Nazca (fojas 13y 14); **h)** memoria descriptiva del plano perimétrico de la Asociación de Vivienda “Las Dunas” de Vista



Alegre (fojas 15 y 16); **i**) plano perimétrico emitido en enero 2017 (fojas 17); **j**) copia certificada N° 157-2010-XV-DTPI-RPI-CSN-CVA emitido por la Comisaria Sectorial Nazca – Vista Alegre el 21 de abril de 2010 (fojas 19); **k**) constatación policial emitida por la Comisaria PNP Vista Alegre el 27 de marzo de 2017 (21); **l**) copia del Oficio N° 749-2011-XV-DIRTEPOL-ICA-RPL-CSN/CVA-SID emitido por la Comisaria Sectorial Nazca-Vista Alegre el 12 de mayo de 2011 (fojas 22); **m**) Acuerdo de Concejo N° 0035-2011-MDVA emitido por la Municipalidad Distrital Vista Alegre el 21 de diciembre de 2011 (fojas 29 al 36); **n**) Resolución de Alcaldía N° 535B-2015-A-MDVA emitida por la Municipalidad Distrital de Vista Alegre el 27 de noviembre de 2016 (fojas 37 y 38); **o**) Escritura Pública de Constitución de la Asociación de Vivienda El Mirador Nuevo Vista Alegre (Fojas 43 al 48); partida registral N° 11026599 de los Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Nazca (fojas 52 al 57); **p**) Informe N° 047-2016-MDVA-AL emitido por el Ministerio de Cultura el 21 de abril de 2016 (fojas 59); **q**) Informe Técnico N° 245-2016-AT-HEGM-MDVA emitido por la Municipalidad Distrital de Vista Alegre el 7 de abril de 2016 (fojas 60 y 61); **r**) Informe N° 099-2015-MRMR-APAI-DDC-ICA/MC emitido por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Ica el 27 de agosto de 2015 (fojas 63 al 66); **s**) Resolución Directoral N° 096-2016-DDC ICA-MC emitida por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Ica del Ministerio de Cultura el 30 de noviembre de 2016 (fojas 68 al 73); y, **t**) Resolución Directoral N° 015-2017-DDC ICA-MC emitida por la Dirección Desconcentrada de Cultura – Ica del Ministerio de Cultura el 28 de febrero de 2017 (fojas 75 al 77).



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 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, 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



RESOLUCIÓN N° 369-2017/SBN-DGPE-SDDI

Directiva N° 006-2014/SBN¹ y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación se elaboró el informe de Brigada N° 665-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2017 (fojas 78 al 82), en el cual se determinó, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: **i)** 64 446,56 m², que representa el 50,75% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral N° 11045180 de la Oficina Registral de Nasca (fojas 83 y 84); **ii)** 9 348,18 m², que representa el 7,36% de “el predio”, se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (fojas 85 al 88); **iii)** 53 185,47 m², que representa el 41,89% de “el predio” no cuenta con inscripción registral; y, **iv)** 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 89).

10. Que, de la revisión de la documentación enumerada en el tercer considerando de la presente resolución, se advierte la Resolución Directoral N° 096-2016-DDC ICA-MC del 30 de noviembre de 2016 (fojas 68), que resuelve en su artículo 1° aprobar el Plan de Monitoreo Arqueológico “Asociación de Vivienda Las Dunas de Vista Alegre”; es preciso señalar que de acuerdo al numeral 11.5 del artículo 11° del Decreto Supremo N° 003-2014-MC¹, los Planes de Monitoreo Arqueológico son intervenciones arqueológicas destinadas a implementar medidas para prevenir, evitar, controlar, reducir y mitigar los posibles impactos negativos sobre vestigios prehispánicos, históricos o paleontológicos y demás bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, en el marco de ejecución de obras de infraestructura y servicios, así como en el desarrollo de proyectos productivos y extractivos, que impliquen obras bajo superficie; lo que también ha sido recogido en el artículo 2° de la aludida Resolución Directoral, como la finalidad del Plan de Monitoreo Arqueológico.

11. Que, adicionalmente a lo señalado en el considerando que antecede, el párrafo final del artículo 7° de la Resolución Directoral N° 096-2016-DDC ICA-MC, establece que lo dispuesto en el aludido artículo 1° no implica la convalidación de ningún 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 estatal competente. En tal sentido, la aprobación de un Plan de Monitoreo Arqueológico no desvirtúa que “el predio” 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, conforme lo indica el informe de brigada citado en el noveno considerando de la presente resolución.

12. Que, en atención a lo expuesto en el noveno, décimo y décimo primer considerando de la presente resolución, la solicitud de venta directa peticionada por “la Asociación” deviene en improcedente, toda vez que ha quedado acreditado en autos que

¹ Reglamento de Intervenciones Arqueológicas

“el predio” constituye un bien conformante del Patrimonio Cultural de la Nación, dominio público intangible e imprescriptible, de conformidad con el artículo 21° de la Constitución Política, concordado con el artículo 5° de la Ley N° 28296, el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”² y la Resolución Directoral Nacional N° 654/INC del 13 agosto de 2004; debiéndose tener en cuenta además el 41,89% de “el predio” no cuenta con inscripción registral y 7,36% de “el predio” se encuentra a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (fojas 85).



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 los Informes Técnico Legales N° 428 y 429-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de junio de 2017.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LAS DUNAS DE VISTA ALEGREA**, representado por su presidente María Isabel Mera Baltierrez, 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



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

² 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.