



RESOLUCIÓN N° 377-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de junio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 439-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JENNY CALDERÓN RAMOS**, mediante la cual peticionan la **VENTA POR SUBASTA PÚBLICA** de un área de 10 211 313,75 m² ubicado en el distrito de Santa María, provincia de Huaura y departamento de Lima, el cual se superpone parcialmente, entre otros, con predios inscritos a favor del Estado en las partidas Nros. 50128703 y 50159173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS Nros. 55673 y 93341 respectivamente, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”); Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 el escrito presentado el 16 de abril de 2015 (S.I. N° 08722-2015), Jenny Calderón Ramos (en adelante “la administrada”), solicita la venta por subasta pública de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **1)** memoria descriptiva de Enero de 2015, correspondiente a “el predio” (fojas 3); **2)** copia simple del certificado de búsqueda catastral N° 121-2015 del 20 de febrero de 2015, emitido por la Subdirección de Registro y Catastro de esta Superintendencia (fojas 5); y **3)** plano perimétrico-ubicación (Lámina 01) de Enero 2015, correspondiente a “el predio” (fojas 7).



4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento” y desarrollado por la Directiva N° 004-2013/SBN denominada “Procedimientos para la venta mediante subasta pública de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 065-2013/SBN, publicada el 27 de septiembre de 2013 (en adelante “la Directiva”).

5. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 74° de “el Reglamento”, **la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.** A mayor abundamiento, en su último párrafo prevé que **el impulso del trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta.** En consecuencia, el procedimiento de compraventa por subasta pública **se inicia de oficio y no a solicitud de parte** (el resaltado es nuestro).

6. Que, en ese sentido, como parte de la etapa de calificación se ha emitido el Informe de Brigada N° 1199-2015/SBN-DGPE-SDDI de 28 de agosto de 2015 (fojas 8), según el cual, se concluye -entre otros- respecto de “el predio” que: **i) “El predio” se encuentra parcialmente sobre registro SINABIP Estatal 14787 – CUS 39041 de Lima y registro SINABIP Estatal 17338 – CUS 55673; sobre UC. 15424 - P01199827; UC. 15490 - P18012118; UC. 15489; UC. 15488 – P01285083; UC.15228 – P01045262; sobre sitio arqueológico SANTA ROSALIA I y sobre concesiones mineras; y ii) revisando la información técnica emitida por el Administrado valor de perímetro difiere entre el plano perimétrico y memoria descriptiva.**

7. Que, el diagnóstico realizado fue ampliado mediante el Informe de Brigada N° 658-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2016 (fojas 11), según el cual, se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)”

4.1 Comparado “el predio” que resulta del desarrollo del cuadro de datos técnicos, con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado), se determinó que éste se encuentra de la siguiente manera:

- Parcialmente superpuesto en un área de 222 312,95 m² (representa el 2.18 % de “el predio”), con predio inscrito a favor del Estado en la partida N° 50128703 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 55673.
- Parcialmente superpuesto en un área de 1 243 039,53 m² (representa el 12.17 % de “el predio”), con predio inscrito a favor del Estado en la partida N° 50159173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N° 93341.
- Parcialmente superpuesto en un área de 8 470 575,09 m² (82.95 % de “el predio”), con predio inscrito a favor del ESTADO - DIRECCION REGIONAL DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD RURAL - DIREFOR, en la partida N° P01013123 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX Sede Lima (PREDIO MATRIZ), con CUS N° 39041, el cual ha sido materia de desmembraciones (unidades catastrales).
- Parcialmente superpuesto en tres áreas de 262 816,55 m², 11 074,64 m² y 92,55 m², que suman 273 983,74 m² (representa el 2.69 % de “el predio”), con ámbito sin antecedentes registrales a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- Y parcialmente superpuesto en un área de 1 402,44 m² (representa el 0.01 % de “el predio”), con superposición entre los predios inscritos a favor del Estado en las partidas registrales Nros 50128703 y 50159173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS Nros 55673 y 93341.

4.2 Asimismo consultada la base grafica de SUNARP, la cual solo es de carácter referencial, se identificó que “el predio” se superpone con predios desmembrados (Unidades Catastrales) de la partida registral N° P01013123 (PREDIO MATRIZ), superposiciones que se detallan a continuación:

- Parcialmente superpuesto en un área de 1 692 872,14 m² (representa el 16.58 %), con predio inscrito a favor de terceros en la partida registral N° P01199827 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (U.C. 15424).
- Parcialmente superpuesto en un área de 37 723,70 m² (representa el 0.37 %), con predio inscrito a favor de terceros en la partida registral N° P18012118 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (U.C. 15490).





RESOLUCIÓN N° 377-2016/SBN-DGPE-SDDI

- Parcialmente superpuesto en un área de 70 012,43 m² (representa el 0.69 %), con predio inscrito a favor de terceros en la partida registral N° P01285083 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (U.C. 15488).
- Parcialmente superpuesto en un área de 13 982,52 m² (representa el 0.14 %), con predio inscrito a favor de terceros en la partida registral N° P01045262 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (U.C. 15228).
- Parcialmente superpuesto en un área de 66 798,14 m² (representa el 0.65 %), con predio inscrito a favor de terceros en la partida registral N° P18012117 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (U.C. 15487).
- Parcialmente superpuesto en un área de 32 178,30 m² (representa el 0.32 %), con predio inscrito a favor de terceros en la partida registral N° P01285084 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (U.C. 15485).
- Parcialmente superpuesto en un área de 25 971,51 m² (representa el 0.25 %), con predio inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, en la partida registral N° P01045359 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho (U.C. 15384).
- Y superpuesto en cuatro áreas de 6 327 231,47 m², 79 111,50 m², 58 402,89 m² y 66 290,49 m², que suman 6 531 036,35 m² (representa el 63.95 %), con predio inscrito a favor del ESTADO - DIRECCION REGIONAL DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD RURAL - DIREFOR, en la partida N° P01013123 del Registro de Predios de Lima (PREDIO MATRIZ), con CUS N° 39041.

4.3 "El predio" se encuentra superpuesto, en un área de 104 428,13 m² (representa el 1.02 %), con el Sitio Arqueológico Santa Rosalía I, declarado Patrimonio Cultural de la Nación, mediante Resolución Viceministerial N° 314-2011-VMPCIC-MC del 14 de marzo de 2011. Asimismo el 59.53 % (62 167,67 m²) de dicha superposición se encuentra inscrita en la partida N° 50159173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho y el 40.47 % (42 260,46 m²) se encuentra inscrita en la partida N° P01013123 del Registro de predios de la Oficina Registral de Huacho.

4.4 "El predio" se superpone parcialmente en un área de 57 870,93 m² (representa el 0.57 % de "el predio"), con el derecho minero de sustancia METÁLICA, denominado CENTENARIO N° 7, con código N° 010347614, el que se encuentra en trámite y vigente.

4.5 "El predio" se superpone con dos concesiones definitivas de transmisión eléctrica tipo línea; **LT 66 KV SE HUACHO REP - SE HUACHO EDELNOR** (Tensión 66), a favor de empresa de Distribución Eléctrica Lima Norte S.A.A y **TRANSMISION DEL SICN** (Tensión 220) a favor de la empresa Red de Energía del Perú S.A.

4.6 Sobre el ámbito de "el predio", tanto en propiedad de DIREFOR como en propiedad del Estado, se observa la existencia de expedientes de terrenos eriazos que se encontrarían en proceso de atención ante la DIREFOR.

4.7 "El predio" se encuentra parcialmente superpuesto en un área de 209 375,55 m² (representa el 2.05 % de "el predio") con un área dispuesta en primera inscripción de dominio a favor del Estado mediante Resolución N° 329-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril del 2015; sin embargo dicha área aún no se encontraría inscrita, por lo que fue puesto a conocimiento de la SDAPE, mediante memorando N° 1339-2016/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo de 2016.

(...):

8. Que, de la evaluación técnica y los antecedentes registrales correspondientes a los predios descritos en el considerando precedentemente se advierte que: **i)** el 2.18 % y el 12.17 % de "el predio" (222 312,95 m² y 1 243 039,53 m² respectivamente) forman parte de áreas de mayor extensión inscritas a favor del Estado en las partidas registrales Nros. 50128703 y 50159173 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX Sede-Lima, en caso de esta última partida registral se advierte que en un área de 62 167,67 m² recae sobre el Sitio Arqueológico Santa Rosalía I (declarado



Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Viceministerial N° 314-2011-VMPCIC-MC del 14 de marzo de 2011); **ii)** Asimismo, se advierte que “el predio” también recae en parte de área que se encuentra en duplicidad registral, en un 0.01 %, entre las indicadas partidas registrales de titularidad del Estado; **iii)** el 82.95% de “el predio” se encuentra inmerso en un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado – Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR (en adelante “la DIREFOR”), en la partida N° P01013123 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N° IX – Sede Lima, cuya entidad ha efectuado desmembraciones a favor de terceros; asimismo se advierte que en un área de 42 260,46 m² del predio inscrito en dicha partida registral se superpone con el Sitio Arqueológico Santa Rosalía I; y, **iv)** el 2.69 % restante de “el predio” se encuentra sobre área que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; respecto del cual en un 2.05 % se ha dispuesto una primera inscripción de dominio a favor del Estado, mediante Resolución N° 329-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril del 2015, aún no inscrita ante SUNARP, según la información remitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, mediante Memorandum N° 01550-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de junio de 2016 (fojas 52), en respuesta del Memorando N° 1339-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2016 emitido por esta Subdirección (fojas 15).

9. Que, en virtud de lo expuesto técnicamente ha quedado demostrado que el 82.95 % de “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; en tal sentido, de conformidad con el artículo 32° de “el Reglamento” la SBN solo 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; por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud respecto a este extremo.

10. Que, además se ha determinado que el 2.69 % de “el predio” no cuenta con inscripción registral, por lo que resulta de aplicación lo señalado en el artículo 48° de “el Reglamento”, según el cual todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la Entidad correspondiente; siendo así, no resulta factible que esta Superintendencia realice ningún acto de disposición sobre dicho porcentaje.

11. Que, finalmente el 14.35 % de “el predio” (conformado por las áreas parcialmente superpuestas con las partidas registrales Nros. 50128703 y 50159173 y en área con duplicidad registral entre ambas partidas), si bien es cierto corresponden a propiedad del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia), también lo es que el predio inscrito en la partida registral N° 50159173 se superpone parcialmente con el Sitio Arqueológico Santa Rosalía I, un área de 62 167,67 m², por lo que dicha área no puede ser objeto de acto de disposición alguno (como es el caso de venta por subasta pública), por cuanto constituye bien de dominio público intangible e imprescriptible¹. Respecto al área restante el procedimiento de subasta pública resulta improcedente, toda vez que estamos frente a un **procedimiento de oficio y no a solicitud de parte**; Sin perjuicio de ello, se informa que esta Subdirección evaluará en su oportunidad la disposición de esta parte de “el predio” mediante subasta pública y, de ser procedente, se informará de la respectiva convocatoria a través de la página Web de la SBN.

12. Que, en atención a lo expuesto en los considerandos precedentes corresponde declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada” y, por consiguiente,

¹ Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004, establece en el segundo párrafo del artículo 5° de la citada Ley, 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”.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 377-2016/SBN-DGPE-SDDI

disponer el archivo correspondiente del presente procedimiento administrativo, una vez consentida esta resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo señalado, cabe precisar que “el predio” se superpone tanto con predios inscritos a favor del Estado - DIREFOR como en propiedad del Estado (entiéndase representado por esta Superintendencia), sobre los cuales se advierte la existencia de expedientes en proceso de atención ante “la DIREFOR”; situación que, de ser el caso, será tomado en cuenta en la evaluación que pueda realizarse ante un futuro acto de disposición del predio, como lo es la venta por subasta pública, a efectos de determinar la competencia de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 004-2013/SBN, la Ley N° 274444 Ley del Procedimiento Administrativo General y el Informe Técnico Legal N° 0421-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **JENNY CALDERÓN RAMOS**; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.8



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