

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 436-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio de 2017



VISTO:

El expediente N° 711-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER "ALTO CHEN CHEN"** representada por **SERAFÍN ASQUES PARIPANCA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 178 671,69 m² (17, 86716 Ha.), ubicada en el Centro Poblado de Chen Chen, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, 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 27 de marzo de 2014 (S.I. N° 06322-2014), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER "ALTO CHEN CHEN"** representada por Serafín Asques Paripanca (en adelante "la Asociación"), peticiona la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de Serafín Asques Paripanca (fojas 6); **b)** copia simple del certificado de vigencia de poder de Serafín Asques Paripanca como presidente de "la Asociación" emitido el 14 de julio de 2011 por la Oficina Registral de Tacna (fojas 7); **c)** memoria descriptiva de "el predio" emitida en abril de 2011 por el ingeniero agrónomo Segundo Hernaldo García Muñoz (fojas 12); **d)** plano perimétrico y ubicación de "el predio" emitido en abril de 2011 por el ingeniero agrónomo Segundo Hernaldo García Muñoz (fojas 16); y, **e)** 22 fotografías a color sin fecha de emisión (fojas 29).



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 compraventa 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 disponibilidad”, aprobada mediante la 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”).

5. Que, es conveniente precisar que de acuerdo con lo dispuesto por la Segunda Disposición Transitoria de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, ésta se aplica a partir del día siguiente de su publicación, e incluso respecto de los procedimientos administrativos en trámite –como el caso de autos–, razón por la cual corresponde adecuar el procedimiento a la vigente Directiva.

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que la Asociación que pretende la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

7. Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.

8. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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.

9. 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de **libre disponibilidad**. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por “la Asociación”, de conformidad con “el Reglamento”, “el TUPA de la SBN”, “la Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.


11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 757-2017/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2017 (fojas 89) que actualizó el Informe de Brigada N° 964-2014/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2014 (fojas 82), según el cual advierte que “la Asociación” no ha precisado en su solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución el área materia de venta, asimismo que existe discrepancia en las áreas consignadas en su documentación técnica; razón por la cual en el numeral 3.2.2 del citado informe se procedió a reconstruir las coordenadas UTM contenidas en el plano perimétrico (fojas 67) para efectos de determinar el área de “el predio” (178 671,69 m²), precisando además que ha tomado dicha área al ser la de mayor extensión, concluyendo respecto de este lo siguiente: **i) se superpone totalmente con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego en la**

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**




**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 436-2017/SBN-DGPE-SDDI



Partida Registral N° 05045702 del Registro de Predios de Moquegua – Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 95); y, ii) 13 670,79 m² que representa el 7.65% se encuentra en el ámbito de la Reserva Arqueológica “Los Geoglifos de Chen Chen II” declarado como bien integrante del patrimonio cultural de la Nación mediante Resolución RDN N° 315/INC del 19 de abril de 2002.

12. Que, en tal sentido, la solicitud de venta directa deviene en improcedente por las siguientes razones: **i)** “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia sino a favor del Ministerio de Agricultura y Riego, por lo que no cumple con lo dispuesto en la norma citada en el octavo y noveno considerando de la presente resolución; y, **ii)** 13 670,79 m² que representa el 7.65% de “el predio” se superpone con la Reserva Arqueológica “Los Geoglifos de Chen Chen II”, bien de dominio público, inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 21° y 73° de la Constitución Política¹, concordado con el artículo 5°² y numeral 6.1) del artículo 6°³ de la Ley N° 28296.



13. 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 del área de 13 670,79 m² que representa el 7.65% de “el predio” a fin de que proceda de acuerdo a sus atribuciones. Asimismo, se pondrá de conocimiento a 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.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, obra el oficio N° 689-2014/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo de 2014 (fojas 85). Sin embargo, no resulta eficaz al no haberse realizado la notificación por consignarse una dirección incompleta. Al respecto, esta Subdirección prescinde de su notificación al emitirse la presente resolución que declara la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”.

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° 535-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017

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”.

Artículo 73°.- Bienes de dominio y uso público 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 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





SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA TALLER "ALTO CHEN CHEN"** representada por **SERAFIN ASQUES PARIPANCA**, 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 cuarto considerando de la presente resolución

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.1.8



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES