

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 462-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio de 2018

VISTO:



El Expediente N.º 308-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MAURICIO FERNANDO CARDOZA JAUREGUI**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 450 000,00 m², ubicada en el distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en las partidas registrales nros. 40021645 y 11058481 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, con CUS nros. 52449 y 54372, respectivamente, en adelante "el predio".

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.º 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N.º 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 4 de abril de 2018 (S. I. N.º 11644-2018), **MAURICIO FERNANDO CARDOZA JAUREGUI** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal d) del artículo 77º de "el Reglamento" (fojas 1). Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia legalizada de los impuestos prediales (formulario HR y PR) del periodo 2004 al 2017, pagados desde el 2004 al 2017 ante la Municipalidad Distrital de Santa Cruz (fojas 4); **2)** certificado de búsqueda catastral emitido el 14 de febrero de 2018 por la Oficina Registral de Ica (fojas 46); **3)** memoria descriptiva suscrita en febrero de 2018 por el ingeniero agrónomo Eugenio Adrian de la Cruz Yactayo (fojas 48); **4)** plano perimétrico suscrito en febrero de 2018 por el ingeniero agrónomo Eugenio Adrian de la Cruz Yactayo (fojas 49); y, **5)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 50).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia 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 (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" establece 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 complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. 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. En concordancia con ello, 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.

7. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de 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", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en el caso en concreto esta Subdirección para efectos de la presente evaluación consideró la ubicación (distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica) y el área obtenida de la documentación técnica presentada por el administrado (449 999,93 m²), lo cual difiere con la ubicación (distrito de Santa Cruz, provincia de Palpa, departamento de Ica) y área señalada en la solicitud de venta directa (450 000,00 m²); en ese sentido, en relación a la titularidad de "el predio", se emitió el Informe Preliminar N.° 672-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2018 (fojas 53), concluyéndose lo siguiente: **i)** 441 094,91 m² (representa el 98.02%) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N.° 40021645 del Registro de Predios de Ica (fojas 55), con CUS N.° 52449; **ii)** 8 905,02 m² (representa el 1.98%) se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N.° 11058481 del Registro de Predios de Ica (fojas 62), con CUS N.° 54372; y, **iii)** se encuentra inmerso en la Zona de Reserva Arqueológica denominada "Líneas Geoglifos de Nasca", de acuerdo a la Resolución Directoral Nacional N° 654-INC del 13 de agosto de 2004 y Resolución de Jefatura N° 241 del 26 de junio de 1993.

9. Que, "el predio" se encuentra 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, por lo tanto al integrar el Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de bien de dominio público de carácter intangible, inalienable e imprescriptible; de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21° de la Constitución de 1993¹, concordado con el segundo párrafo del artículo 5^o2 y el numeral 6.1) de su artículo 6^o3 de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296.

¹ 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 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 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



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 462-2018/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, en virtud de lo expuesto, "el predio" es un bien de dominio público que no puede ser objeto de disposición a través del presente procedimiento; razón por la cual la pretensión de "el administrado" respecto a dicha área debe ser declarada improcedente, de conformidad con la normativa citada en la presente resolución.

11. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de "el administrado", no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos de forma establecidos en la causal invocada.

12. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N.° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Directiva N.° 006-2014/SBN; la Resolución N.° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N.° 780-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2018 y los Informes Técnicos Legales N° 539 y 540-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 24 de julio de 2018.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **MAURICIO FERNANDO CARDOZA JAUREGUI**, respecto de "el predio", por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- COMUNICAR lo resuelto remitiendo copia certificada de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N.° 8.0.1.8



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