

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 580-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de setiembre de 2017

**VISTO:**

El Expediente N° 1227-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA GRANJA HUERTA TALLER NUEVA QUINISTAQUILLAS**, representada por su Presidente, Eufemio Doroteo Villalta Pacheco, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 5 085 883,20 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Quinistaquillas, provincia General Sánchez Cerro y 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"), 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 conformidad 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 "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 escrito presentado el 30 de octubre de 2014 (S.I. N° 23885-2014), la Asociación de Vivienda Granja Huerta Taller Nueva Quinistaquillas, representada por su Presidente, Eufemio Doroteo Villalta Pacheco (en adelante "la Asociación") petitionó la venta directa de "el predio". Para tal efecto adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple del Certificado de Búsqueda Catastral emitida por la Oficina Registral de Moquegua el 24 de setiembre de 2010 (fojas 09); **b)** copia simple del Oficio N° 1236-2010-COFOPRI/OZMOQ del 4 de noviembre de 2010 (fojas 13); y, **c)** copia simple del Oficio N° 111-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de enero de 2014 (fojas 41).

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 "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad" (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

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 principio si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia y si este es de libre disponibilidad, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento" y la "Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe de Brigada N° 786-2017/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2017 (fojas 74), a través del cual se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

- i) 4 052 339,25 m<sup>2</sup> (79,68% aproximadamente) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito, a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11036211 de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 97418 (en adelante "predio estatal").
- ii) 9 916,31 m<sup>2</sup> (0,20% aproximadamente), se superpone con el polígono matriz del Centro Poblado San Jose de Chipapampa, inscrito en la Partida Registral N° P08042012 de la Oficina Registral de Moquegua, propiedad de terceros, respecto del cual no se puede realizar actos de disposición.
- iii) 1 023 627 m<sup>2</sup> (20,12% aproximadamente) no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia.
- iv) La Municipalidad Provincial de Sánchez Cerro, remitió información vinculada al área de mayor extensión en el cual se encuentra inscrito el "predio estatal" (Exp. N° 539-2016/SBNSDDI), a través de la cual se indicó que este recae sobre zona que constituye área de tratamiento especial por constituir ámbito de estudio del Proyecto Científico Huayruro y del Ministerio de Cultura para el rescate de los pueblos enterrados por el Volcán Huanaputina; asimismo, señaló que para establecer la zonificación se necesita de la opinión del Ministerio de Cultura para definir los perímetros de las áreas a proteger como Zonas Arqueológicas.
- v) La Dirección Desconcertada de Cultura de Moquegua del Ministerio de Cultura remitió información vinculada al área de mayor extensión en el cual se encuentra inscrito "el predio estatal" (Exp. N° 539-2016/SBNSDDI), en la cual se ha señalado, entre otros, que no se ha podido determinar con precisión la extensión de las evidencias arqueológicas e históricas que recaen





## **RESOLUCIÓN N° 580-2017/SBN-DGPE-SDDI**

sobre el mismo; asimismo, de acuerdo a los datos históricos de la zona, este se superpondría con presencia de Patrimonio Cultural, no pudiéndose determinar la extensión de las mismas.

- vi) Según la base gráfica del Ministerio de Cultura el “predio estatal” se superpone con el camino inca (Qhapaq Ñan) denominado en ese lugar como Carumas – Quinestaquillas.

10. Que, el artículo 1° del D.S. N° 16-85-ED del 22 de febrero de 1985<sup>1</sup> concordado con el artículo 6° de la Ley N° 28296<sup>2</sup> (en adelante “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación”), establece que los monumentos arqueológicos prehispánicos forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación, siendo estos de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, por lo que son intangibles, inalienables e imprescriptibles.

11. Que, en adición a lo señalado en el considerando que antecede, se debe de tener en cuenta que los sitios arqueológicos al ser considerados como espacios con evidencia de actividad humana realizada en el pasado con presencia de elementos arquitectónicos o bienes muebles asociados de carácter arqueológico, son áreas que forman parte de estudios a través de la investigación arqueológica, lo cual es de prioritaria importancia a fin de identificar todos los bienes inmuebles integrantes Patrimonio Cultural de la Nación así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, por ser estos recursos culturales no renovables, bienes que son protegidos por el Estado, de conformidad con lo señalado en el artículo 4° del Título Preliminar de la “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación”<sup>3</sup> y el artículo 1° del Título Preliminar del Decreto Supremo N° 003-2014-MC<sup>4</sup> (en adelante “Reglamento de Intervenciones Arqueológicas”).

12. Que, en relación a lo señalado precedentemente, estas intervenciones arqueológicas pueden llevarse a cabo por terceros y, tienen, entre otras características, las de identificar el potencial de las evidencias arqueológicas que existen y pudieran existir en una zona determinada a fin de darte protección a las mismas mediante la delimitación y señalización correspondiente (hitos y muras), de conformidad con lo señalado en el numeral 11.3) del artículo 11° del “Reglamento de Intervenciones Arqueológicas”.

13. Que, es necesario indicar que las facultades con las cuales se encuentran

<sup>1</sup> “Decreto Supremo que declara que son intangibles, inalienables e imprescriptibles los bienes muebles e inmuebles de la época prehispánica pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación”

<sup>2</sup> Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, publicada el 22 de julio de 2004 en el diario oficial “El Peruano”

<sup>3</sup> Artículo IV.- Declaración de interés social y necesidad pública

Declarase de, generación de catastro, delimitación, actualización catastral, registro, inventario, declaración, protección, restauración, investigación, conservación, puesta en valor y difusión y su restitución en los casos pertinentes”

<sup>4</sup> Reglamento de Intervenciones Arqueológicas, publicado el 4 de octubre de 2014 en el diario oficial “El Peruano”

Artículo 1. OBJETO

Los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación son reconocidos como recursos culturales no renovables, por lo que el fomento de su estudio a través de la investigación arqueológica, declarada como de interés social y de necesidad pública según la Ley 28296 -Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación- es considerado de prioritaria importancia, su conservación es reconocida como de interés nacional y su inclusión en las políticas de desarrollo nacional, regional y local es concebida como estratégica. Estos bienes están protegidos por el Estado





revestidas las entidades y órganos de la administración pública para la consecución de sus fines, están expresamente consignadas en la normativa jurídica que regula la actividad pública, con lo que se puede determinar que la propia Administración, ni puede crear organismos, ni puede asignarse competencia no establecidas por ley, salvo las distribuciones de estas que no le sean privativas de sus funciones, de conformidad con lo señalado en el numeral 1.1) del artículo IV del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS<sup>5</sup>, concordado con el numeral 70.1) y 70.2) del artículo 70° del citado cuerpo legal.

**14.** Que, en ese orden de ideas, tal como lo dispone el inciso a) del artículo 14° de la Ley N° 29565<sup>6</sup>, la autoridad competente, entre otros, para declarar los bienes conformantes del Patrimonio Cultural de la Nación es el Viceministerio de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales del Ministerio de Cultura; procedimiento, que según el artículo 8° del Decreto Supremo N° 011-2006-ED<sup>7</sup>, es iniciado de oficio, por lo que a fin de lograr mayor celeridad en los procedimientos de declaración, delimitación y actualización de los bienes arqueológicos inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación delegó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal las facultades para efectuar de oficio el inicio del citado procedimiento, en virtud del artículo 1° de la Resolución Ministerial N° 021-2016-VMPCIC-MC del 8 de marzo de 2016.

**15.** Que, asimismo, para poder identificar el área del Sitio Arqueológico a proteger, se requiere llevar a cabo la intervención arqueológica detallada en el décimo segundo considerando de la presente resolución, para lo cual se requiere la autorización correspondiente, que debe tramitarse ante la Sede Central del Ministerio de Cultura o las Direcciones Desconcentradas de Cultura, según el ámbito de sus competencias, tal como lo señala el artículo 12° del "Reglamento de Intervenciones Arqueológicas".

**16.** Que, de acuerdo a lo señalado en el considerando anterior, es preciso determinar el área georreferenciada que se superpone sobre el tramo correspondiente a los Caminos del Inca o "Qhapaq Ñan" los cuales constituyen Patrimonio Cultural de la Nación y el área del Sitio Arqueológico a proteger, sobre el cual existen vestigios arqueológicos e históricos para el rescate de los pueblos enterrados por el Volcán Huaynaputina que se encuentran sobre el "predio estatal", pues esto resulta fundamental para establecer el área de libre disponibilidad.

**17.** Que, en atención a lo expuesto podemos concluir que no es posible determinar que parte del "predio estatal" involucra el Patrimonio Cultural de la Nación (el área georreferenciada que se superpone sobre parte del tramo de los Caminos del Inca o "Qhapaq Ñan") y el área del Sitio Arqueológico a proteger, sobre el cual se encuentran los vestigios arqueológicos e históricos existentes, requisito indispensable para que esta Subdirección determine su libre disponibilidad, motivo por el cual, debe declararse improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la Asociación" y disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

**18.** Por otro lado, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) evalúe el inicio de las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado de parte de "el predio" que se encuentra sin inscripción registral, de acuerdo a lo señalado en numeral tercero del noveno considerando de la presente resolución.

**19.** Que, asimismo, 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.

5 Texto Único Ordenado de la Ley Del Procedimiento Administrativo General, del 17 de marzo de 2017

6 Ley de Creación del Ministerio de Cultura, publicada el 22 de julio de 2010 en el diario Oficial "El Peruano"

7 Reglamento de La Ley General del Patrimonio Cultural de La Nación, publicado el 1 de junio de 2006 en el diario Oficial "El Peruano"



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 580-2017/SBN-DGPE-SDDI**

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Ley N° 28296 "Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación", su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2006-ED, Ley N° 29565 "Ley de Creación del Ministerio de Cultura", Reglamento de Intervenciones Arqueológicas aprobado mediante Decreto Supremo N° 003-2014-MC, Decreto Supremo que declara que son intangibles, inalienables e imprescriptibles los bienes muebles e inmuebles de la época prehispánica pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación aprobado mediante D.S. 16-85-ED, Texto Único Ordenado de la Ley Del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, Resolución N° 14-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, y, el Informe Técnico Legal N° 699-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2017.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar Improcedente la solicitud de Venta Directa presentada por la Asociación de Vivienda Granja Huerta Taller Nueva Quinistaquillas, representada por su Presidente, Eufemio Doroteo Villalta Pacheco por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, lo indicado en el décimo noveno considerando de la presente Resolución.

**TERCERO.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la presente resolución, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**CUARTO.-** Disponer el Archivo Definitivo del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 5.2.1.6



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