



## **RESOLUCIÓN N° 700-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de octubre de 2016

### **VISTO:**

El Expediente N° 388-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PEDRO DAMIÁN QUISPE ANCCO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, de un predio de 293 369.00 m<sup>2</sup> (29,3369 has) ubicado en el Sector Eureka, distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco; 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° 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 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 4 de mayo de 2016 (S.I. N° 11578-2016), Pedro Damian Quispe Ancco (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", (fojas 1). Para tal efecto, adjunta el plano perimétrico y ubicación de junio de 2011 (fojas 05).

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 (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 las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Sub Dirección, en tanto es unidad orgánica competente, 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 “Directiva N° 006-2014/SBN”.

7. 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.

8. 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.

9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Sub Dirección 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 los administrados, 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 referida etapa de calificación formal a la solicitud presentada por “el administrado”, se emitió el Informe de Brigada N° 1333-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2016 (fojas 06); por el cual se concluyó lo siguiente:

“ (...)”

- 4.1 “El predio” de un área de 251 844,36 m<sup>2</sup>, **NO** se encuentra dentro del ámbito de propiedad del **Estado** representado por la **Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**, corroborado con la Base Gráfica de la SBN, sin embargo esta Superintendencia no cuenta con información gráfica de Sunarp de la zona y al no presentar “el administrado” un certificado de búsqueda catastral, no se puede comprobar que “el predio” se encuentre dentro del ámbito donde no exista inscripción registral alguna a favor de terceros o Comunidades Campesinas.
- 4.2 Se desprende que “el predio” se encuentra parcialmente dentro del ámbito de la **Zona Arqueológica Pumamarca** y lo que resta en un menor porcentaje dentro del ámbito de la **Zona Arqueológica Saqsayhuaman**, no pudiendo establecer área y porcentajes al ser estos ámbitos referenciales. Por lo que se recomienda solicitar información a la entidad competente.

(...)”.



## **RESOLUCIÓN N° 700-2016/SBN-DGPE-SDDI**

12. Que, de conformidad con el Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede, se puede concluir respecto de “el predio” que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y existiría superposición parcial con la Zona Arqueológica Pumamarca y la zona Arqueológica Saqsayhuaman.



13. Que, en tal sentido, al no encontrarse “el predio” inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, la solicitud de venta directa deviene en improcedente de conformidad con la normativa glosada en el sétimo y octavo considerando de la presente resolución; no obstante a ello ésta Subdirección solicitará a la Subdirección del Patrimonio Estatal evalúe su inscripción a favor del Estado.

14. Que, por otro lado, en el Informe de Brigada descrito en el décimo primer considerando de la presente resolución se ha indicado que “el predio” se supone parcialmente con las Zonas Arqueológicas Pumamarca y Saqsayhuaman, sin poderse establecer el área y porcentajes exactos. Al respecto, deberá tenerse en cuenta que las zonas arqueológicas constituyen Patrimonio Cultural de la Nación<sup>1</sup>, no pudiendo ser objeto de acto de disposición alguno al constituir un bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible de conformidad con el art. 73<sup>02</sup> de la constitución y el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2<sup>03</sup> de “el Reglamento”.



15. Que, en atención a lo señalado en el décimo tercero y décimo cuarto considerando de la presente resolución, “el predio” no puede ser materia de algún acto de disposición por parte de esta Superintendencia, debido a que no se encuentra inscrito a favor del Estado y además se encuentra parcialmente dentro de las aludidas zonas arqueológicas de Pumamarca y Saqsayhuaman, razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa y disponer el archivo de este procedimiento una vez consentida la presente resolución.



<sup>1</sup> Artículo 21° “La Constitución Política del Perú”

▪ Patrimonio Cultural de la Nación 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. La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio. Fomenta conforme a ley, la participación privada en la conservación, restauración, exhibición y difusión del mismo, así como su restitución al país cuando hubiere sido ilegalmente trasladado fuera del territorio nacional.

<sup>2</sup> Artículo 73° “Constitución Política del Perú”: Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedido a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico. (...).

<sup>3</sup> a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

16. Que, no obstante a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19<sup>4</sup> y 27<sup>5</sup> de la Ley N° 28296, se pone en conocimiento al Instituto Nacional de Cultura las invasiones que se pueden estar llevando a cabo dentro de “el predio” a fin de que proceda de acuerdo a sus atribuciones.



De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0817-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016.

**SE RESUELVE:**



**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PEDRO DAMIAN QUISPE ANCCO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

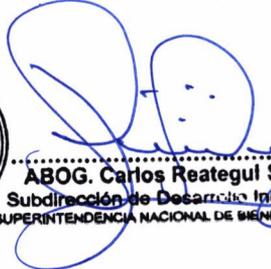
**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.- PONER** a conocimiento al Instituto Nacional de Cultura, de conformidad con lo señalado en el décimo sexto considerando de la presente resolución

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I 5.2.1.8



  
ABOG. Carlos Reategul Sánchez  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>4</sup> Artículo 19° “Ley N° 28296”

- El Instituto Nacional de Cultura, la Biblioteca Nacional y el Archivo General de la Nación, están encargados de la identificación, inventario, inscripción, registro, investigación, protección, conservación, difusión y promoción de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de su competencia. (...).

<sup>5</sup> Artículo 27° “Ley N° 28296”

- En los casos de ocupaciones ilegales de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico, el Instituto Nacional de Cultura, en coordinación con otras entidades del Estado, propenderá a la reubicación de los ocupantes ilegales de dichos bienes, sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales conducentes a su intangibilidad. (...).