

**SUPERINTEN
DENCIA
NACIONAL
DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0635-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° **526-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **DIEGO JESÚS NORIEGA LÓPEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 2, 420,02 m² ubicado en el distrito y provincia de Nazca y departamento de Ica, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 25 de marzo del 2022 (S.I. N° 08906-2022) el señor Diego Jesús Noriega López, en adelante “el administrado”, solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** plano de localización – perímetro suscrito por ingeniero civil, Humberto Pariona Robles (fojas 3-4, 31-32, 35-36 y 40-41); **b)** copia de informe N° 000075-2022-DDC-ICA-JIC/MC del 28 de enero de 2022 (fojas 5); **c)** copia de Oficio N° 000206-2022-DDC-ICA/MC del 31 de enero de 2022 (fojas 6); **d)** copia de cuadro de lotización y plano de lotización (fojas 6-8); **e)** copia de la carta N° 0040-2022-ANA-AAA.CHCH.ALA.G del 19 de enero de 2022 (fojas 9); **f)** copia del informe técnico N° 0003-2022-ANA-AAA.CHCH.ALA-G/MRPB del 18 de enero de 2022 (fojas 10-13); **g)** cuadro de coordenadas (fojas 14); **h)** copia del certificado literal con publicidad N° 1359444 (fojas 15-18); **i)** copia del plano de manzaneo suscrito por ingeniero civil, Humberto Pariona Robles (fojas 19); **j)** copia de solicitud con fecha 28 de

diciembre de 2021 (fojas 20); **k**) copia del documento nacional de identidad de “el administrado” (fojas 21); **l**) copia del certificado de búsqueda catastral del 05 de noviembre de 2021, anexando memoria descriptiva y plano (fojas 22-27); **m**) copia de solicitud de publicidad registral (fojas 28); **n**) memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil, Humberto Pariona Robles (fojas 29-30, 33-34 y 37-38); **o**) copia del certificado de habilidad emitido por el Colegio de Ingeniero del Perú (fojas 39).

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/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 -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00642-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo del 2022 (fojas 42-46) y el Informe Preliminar N° 00729-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2022 (foja 47), el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) 335,40 m² (13,86 % de “el predio”) se encuentra superpuesto en ámbito de mayor extensión inscrito, en la partida registral N° 02003706 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, correspondiente a la Habilitación Urbana de la Asociación Pro Vivienda AMMAPROVI|.
- ii) 2 084,62 m² (86,14% de “el predio”) se encuentra en ámbito sin información gráfica registral.
- iii) Recae en su totalidad en ámbito de Reserva Arqueológica “Líneas y Geoglifos de Nazca”, de acuerdo a la Resolución Jefatural N° 421 del 26 de julio de 1993, plano perimétrico: PP N° 0106-INCDREPH/DA-2004-UG y la Resolución Directoral Nacional N° 654-INC del 13 de agosto de 2004 y la consulta en el visor de la SUNARP.
- iv) Recae en su totalidad en ámbito de la Zona de Reserva Arqueológica denominada: “Líneas y Geoglifos de Nazca, según la consulta del portal del Ministerio de Cultura – SIGDA.
- v) Recae sobre ribera del Río Aja, es decir, se encuentra sobre Bien de Dominio Público Hidráulico, según la consulta en las imágenes satelitales del Google Earth y la Carta Nacional IGN –

GEOCATMIN. Precisando que la faja marginal del referido río no se encuentra contemplado en el Portal GEOHIDRO.

- vi) Asimismo, según Carta N° 0040-2022-ANA-AAA.CHCH-ALA.G del 19.01.2022 que adjunta el Informe Técnico N° 0003-2022-ANA.AAA.CHCH.ALA.G/MRPB, describe el vértice N° 3 de “el predio”, ubicándose dentro de la faja marginal del Río Aja y sobre dicho vértice se ubica un canal enterrado de infraestructura hidráulica.

10. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se ha determinado que el área de 335,40 m² (13,86 % de “el predio”) no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia sino a favor de terceros; por lo que esta Subdirección no es competente para realizar actos de disposición sobre tal área, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56¹ de “el Reglamento”.

11. Que, en cuanto al área de 2 084,62 m² (86,14% de “el predio) se ha determinado que no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia. En tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo dispuesto en el numeral 76.1) del artículo 76² de “el Reglamento”, no obstante, lo señalado, esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe el inicio de las acciones para la inscripción de dominio a favor del Estado.

12. Que, adicionalmente, “el predio” en su totalidad recae dentro del polígono denominado: Reserva Arqueológica “Líneas y Geoglifos de Nazca” declarado Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Jefatural N° 421 de 26 de julio de 1993 y Resolución Directoral Nacional N° 654-INC del 13 de agosto de 2004, por lo que se desprende que “el predio” constituye un bien conformante del Patrimonio Cultural de la Nación, siendo por tanto un bien de dominio público, de carácter intangible, inalienable e imprescriptible, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21³ de la Constitución Política, concordada con el artículo 6⁴ de la Ley N° 28296, Ley del Patrimonio Cultural de la Nación y el literal 2 del numeral 3.3⁵ del artículo 3° de “el Reglamento”.

13. Que, por otro lado, a su vez también se observa, que “el predio” recae sobre ribera del Río Aja. Al respecto, debemos señalar que de acuerdo al inciso 1 del artículo 3⁶ del Decreto Supremo Nro. 016-85 establece que las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio

¹ Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante: 1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.

² Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

³ Artículo 21° de la Constitución Política del Perú de 1993.

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.

⁴ Artículo 6° de la Ley 28296 “Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación”, publicada en el diario Oficial “El Peruano” el 22 de julio de 2004.

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.

⁵ 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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

⁶ DECRETO SUPREMO N° 001-2010-AG – “Reglamento de la Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos”

Artículo 3.- Fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua

3.1 Las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos

público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos; del mismo modo, en el inciso b) y el inciso i) del numeral 1 del artículo 6⁷ de la Ley N° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) concordante con el artículo con el artículo 7⁸ del mismo cuerpo legal, regula que los bienes asociados al agua, son los bienes naturales, entre ellos, los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barriales, restingas y bajiales, en el caso de la Amazonía, así como la vegetación de protección y las fajas marginales a que se refiere la precitada Ley. Asimismo, el artículo 74° de la citada Ley, establece que, en los terrenos aledaños a los cauces naturales o artificiales, se mantiene una faja marginal de terreno necesaria para la protección, el uso primario del agua, el libre tránsito, la pesca, caminos de vigilancia u otros servicios. En ese sentido, se colige del marco normativo expuesto que “el predio” también es un bien de dominio público hidráulico, siendo de carácter intangible, inalienable e imprescriptible, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguna por parte de esta Superintendencia.

14. Que, en atención a las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el área de 335,40 m² (13,86 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de terceros; **b)** el área de 2, 084,62 m² (86,14% de “el predio”) no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; **c)** “el predio” en su totalidad recae dentro del polígono denominado: Reserva Arqueológica “Líneas y Geoglifos de Nazca” declarado Patrimonio Cultural de la Nación; y, **d)** “se encuentra sobre ribera del Río Aja, por lo que se desprende que se trataría de Bien de Dominio Público Hidráulico; por lo que deberá declararse improcedente la pretensión de “el administrado y disponerse el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta Resolución.

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no responde la revisión de los documentos presentados por “el administrado”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la quinta disposición complementaria final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN; el Informe Técnico Legal N°0704-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2022 y el Informe Brigada N° 00533-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **DIEGO JESÚS NORIEGA LÓPEZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

⁷ Artículo 6.- Bienes asociados al agua

Son bienes asociados al agua los siguientes:

1. Bienes Naturales:

(...)

b. los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barriales, restingas y bajiales, en el caso de la Amazonía, así como la vegetación de protección;

(...)

i. las fajas marginales a que se refiere esta Ley.

⁸ Artículo 7.- Bienes de dominio público hidráulico

Constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario