

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0054-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de enero del 2023

El Expediente N° **1244-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **DIEGO JESÚS NORIEGA LÓPEZ** mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 10 851,04 m², ubicado en el Sector de Taruga, distrito de Vista Alegre, provincia de Nasca 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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (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 21 de noviembre de 2022 (S.I. N° 31402-2022), **DIEGO JESÚS NORIEGA LÓPEZ** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin invocar causal del artículo 222º de "el Reglamento" que sustente su pedido, no obstante manifiesta que actualmente se encuentra en su posesión (foja 1). Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 2 y 6); **b)** copia del Certificado de Habilidad, emitido por el Colegio de Ingenieros del Perú el 08 de abril del 2022 (fojas 3); **c)** plano Perimétrico – Localización suscrito por el Ing. Civil Humberto Pariona Robles con Registro CIP N° 43401 (foja 4); **d)** constancia de Terreno No Ubicado en Zona de expansión Urbana N° 003-2022- MDVA emitido por la Municipalidad Distrital de Vista Alegre del 20 de julio de 2021 (foja 5); **e)** memoria descriptiva de "el predio" suscrito por el Ing. Certificado Humberto Pariona Robles con Reg. CIP N° 43401 del 26 de mayo de 2022 (fojas 7-8); **f)** solicitud de Publicidad Registral de la Z.R. N° XI – Nazca del 5 de mayo de 2022 (foja 9); **g)** certificado de Búsqueda Catastral emitida por la Oficina Registral de Nasca el 5 de mayo de 2022 (fojas 10-11); **h)** Carta N° 0341-2022-ANA-AAA.CHCH-ALA.G, emitida por la Administración Local de Agua Grande del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego el 27 de junio de 2022 (foja 12); **i)** Informe Técnico N° 0031-2022-ANA-AAA.CHCH-ALA.G/MRPB, emitida por la Administración Local de Agua Grande del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego el 23 de junio de 2022 (fojas 13-16); **j)** constancia emitida por la Junta de Usuarios del Sector Hidráulico Menor Nasca – Clase B, el 10 de junio de 2022 (foja 17); y, **j)** solicitud de Instalación para hacer uso del Servicio de Agua Potable suscrito por el presidente de la Asociación Rural de

Saneamiento del Valle Taruga del 5 de setiembre de 2022 (foja 18).

4. Que, el procedimiento de 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” concordado con 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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00005-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de enero de 2023 (fojas 19-21), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) De la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del aplicativo GEOCATASTRO, se determina que el predio se encuentra ubicado en zona sin inscripción registral y sin información de predios registrados en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.
- ii) De la revisión de la Base Gráfica del Geo Portal del Sistema de Información Geográfica de Arqueología (SIGDA) del Ministerio de Cultura, se verifica que “el predio” recae totalmente sobre la Zona de Reserva Arqueológica “Línea y Geoglifos de Nazca” que se encuentra dentro de la categoría de Monumento Arqueológico Prehispánico, cuyo estado es “Aprobado”, cuenta con Resolución directoral nacional RDN n° 659 del 13.08.2004.
- iii) De la visualización de imágenes históricas satelitales del Google Earth del periodo 2010-2022, se advierte que “el predio” se encuentra parcialmente cubierto de vegetación en aproximadamente 70% del área solicitada y, el resto se encuentra en condición de desocupado. No se descarta la existencia de otros elementos que no se puedan visualizar debido a la resolución de la imagen satelital.

10. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede de la presente resolución, “el predio” recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que ha quedado demostrado que no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto

de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”, concordado con la normativa indicada en el sexto considerando. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 49° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de la citada área.

11. Que, asimismo se ha determinado que “el predio” se superpone en su totalidad recae dentro del polígono denominado Reserva Arqueológica “Líneas y Geoglifos de Nazca” declarada como área de reserva arqueológica, la que a su vez constituye Patrimonio Cultural de la Nación aprobado mediante Resolución Directoral Nacional N° 654-INC del 13 de agosto de 2004 y Resolución Jefatural N° 421 de 26 de julio de 1993, bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993², concordado con el segundo párrafo del artículo 5³ y el numeral 6.1) de su artículo 6⁴ de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

12. Que, en tal sentido; corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “la administrada” al haberse determinado que: **a)** no cuenta con inscripción registral a favor del Estado; y, **b)** se superpone con zona arqueológica, la cual constituye un bien de dominio público; debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, no obstante a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19°⁵ y 27°⁶ de la Ley N° 28296, se pondrá en conocimiento al Ministerio 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. 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.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00041-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2023, y el Informe Técnico Legal N° 0057-2023 /SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2023.

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 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).

TERCERO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, de acuerdo a lo descrito en el décimo considerando de la presente resolución.

¹ **Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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 **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. (...).

⁶ **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. (...).

CUARTO.- PONER a conocimiento al Ministerio de Cultura, de conformidad con lo señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución

QUINTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI