

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0294-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1275-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **DIEGO JESÚS NORIEGA LÓPEZ** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 8 866,24 m², ubicado en el Sector Aja alto, distrito de Nasca, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 21 de noviembre de 2022 (S.I. N° 31403-2022), **DIEGO JESÚS NORIEGA LÓPEZ** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, sin invocar causal del artículo 222° 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); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 05/05/2022 emitido por la O.R. de Nasca (fojas 3); **c)** Carta N° 0313-2022-ANA-AAA.CHCH-ALA.G, de fecha 09/06/2022, emitida por la Administración Local de Agua Grande del ANA de fecha 09 de junio de 2022 (fojas 4); **d)** Informe técnico N° 0028-2022-ANA-AAA.CHCH-ALA.G/MRPB, de fecha 08/06/2022 (fojas 5); **e)** Oficio N° 001526-2022-DDC ICA/MC, de fecha 19/08/2022, emitido por el Ministerio de Cultura (fojas 10); y, **f)** Memoria descriptiva y Plano Perimétrico y de Ubicación, documentación técnica con cuadro de

coordenadas en Sistema PSAD56 y WGS84, suscrita por el Ing. Humberto Pariona Robles con Reg. CIP N° 43401, de fecha mayo de 2022.(fojas 12).

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 “el administrado”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00023-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de enero de 2023 (fojas 16), 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) Recae en su totalidad sobre el ámbito de la Zona de Reserva Arqueológica denominada “Líneas y Geoglifos de Nazca”, aprobado con Resolución Jefatural N°421/INC del 26/06/1993/ PLANO PERIMETRICO: PP N°106-INC_DREPH/DA-2004- UG, Resolución Directoral Nacional N° 654-INC del 13/08/2004, asimismo, totalmente en SPM Líneas y Geoglifos de Nasca.
- iii) Se ubica en la zona baja (plana) de quebrada (cauce bajo de quebrada), la cual se puede ver afectada en épocas de avenida, asimismo, se advierte que el entorno geográfico presenta escorrentías y vegetación propia de quebrada seca.
- iv) De la visualización de imágenes históricas satelitales del Google Earth del periodo 2010-2022, se advierte que “el predio” está ubicado en zona de proceso de consolidación urbana, parcialmente

ocupado por edificaciones de tipo vivienda que representa el 20% del área total, asimismo, en su interior se observa trochas carrozables, no se encuentra delimitado por obra civil de carácter permanente que restrinja de manera efectiva el acceso a terceros, los indicios de ocupación datan del año 2013.

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 50° 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 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 “el administrado” 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.

15. 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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

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. (...).

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° 0264-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023, y el Informe Técnico Legal N° 0325-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo 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 y a la Procuraduría Pública, de acuerdo a lo descrito en el décimo y décimo quinto considerando respectivamente de la presente resolución.

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