

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0979-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 686-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VIRGEN DE YAUCA LA CALERA – VISTA ALEGRE**, representada por su presidente Edwin Farfán Mata, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio con un área de 331 041,69 m², ubicado en el 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 N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de septiembre del 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 1 de junio del 2023 (S.I. N° 14020-2023), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VIRGEN DE YAUCA LA CALERA – VISTE ALEGRE**, representada por su presidente Edwin Farfán Mata (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, señalando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA, normativa derogada por “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, la partida registral N° 11059504 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca (fojas 3).

4. Que, mediante escrito presentado el 2 de agosto del 2023 (S.I N° 20170-2023), “la administrada” solicita respuesta a su solicitud de venta directa, asimismo adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Oficio N° 001607-2023-DDC-ICA/MC emitida por el Ministerio de Cultura el 26 de julio del 2023 (fojas 20); **b)** Informe N° 00968-2022-DDC-ICA-JIC/MC emitida por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Ica el 20 de julio del 2023 (fojas 25); y, **c)** Informe N°

000228-2022-DDC-ICA-VIT/MC emitida por la Dirección Desconcentrada de Cultura de Ica el 20 de julio del 2023 (fojas 28).

5. Que, corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, razón por la que corresponde evaluar el presente procedimiento conforme a las disposiciones establecidas en este último.

6. Que, en el caso concreto, “el administrado” solicita la venta directa de “el predio”, sustentando su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA; no obstante, conforme se indicó en el considerando anterior corresponde adecuar su petitorio a la causal de venta directa que a la fecha de expedición de la presente resolución se encuentra regulada en el inciso 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

7. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra actualmente 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”).

8. 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 complemente 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”.

9. 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.

10. 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.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N.° 01009-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2023 (fojas 37), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° 11059504 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, con CUS N° 184531.
- ii) Revisada 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 en la Zona de Reserva Arqueológica “Línea y Geoglifos de Nazca”, aprobada con Resolución Jefatural N° 421/INC del 26 de junio de 1993 y Resolución Directoral Nacional N° 654/INC del 13 de agosto del 2004. Asimismo, el área de 40 155,92 m² (representa el 12,13 % de “el predio”) recae sobre el paisaje arqueológico denominado Geoglifo y Cementerio La Calera en proceso de aprobación.
- iii) “El predio” se encuentra afectado por quebradas sin nombre, sin información de fajas

marginales en el geoportal Observatorio del Agua – Sistema Nacional de Información de Recursos Hídricos (SNIRH) de la Autoridad Nacional del Agua (ANA), por lo que, no es posible estimar la superposición gráfica con bien de dominio público hidráulico.

- iv)** 256 665,79 m² (77,53 %) se encuentra afectado por la concesión minera COQUINA de titularidad de la Empresa Minera del Hierro del Perú S.A. en estado vigente; asimismo el área de 18 868,74 m² (5,70 %) se encuentra afectado por la concesión JOGRE I de titularidad de la empresa Inversiones J.R.B. Rodríguez S.R.L en estado vigente.
- v)** “El predio” se ubica a 250 metros aproximadamente del Aeropuerto María Reiche Neuman, es un terreno de naturaleza extraurbana, de topografía plana, en su interior se advierte quebradas, escorrentías, trochas carrozables, que sirven de acceso a las canteras y movimientos de tierras, además, “el predio” se encuentra en condición de desocupado salvo por lotizaciones con aparentes módulos precarios, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros, que datan de fecha posterior a diciembre de 2013. Análisis sustentado en el histórico de imágenes de Google Earth y la Ficha Técnica N° 0274- 2022/SBN-DGPE-SDAPE.

12. Que, atención a lo señalado en el considerando que antecede, “el predio” si bien se encuentra inscrito a favor del Estado también es cierto que se superpone en su totalidad con el 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 1993¹, concordado con el segundo párrafo del artículo 5² y el numeral 6.1) de su artículo 6³ de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

13. Que, en tal sentido; corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “la administrada” al haberse determinado que 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.

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

15. Que, no obstante a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19⁴ y 27⁵ 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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0869-

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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. (...).

⁵ 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. (...).

2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1083-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA VIRGEN DE YAUCA LA CALERA – VISTA ALEGRE**, representada por su presidente Edwin Farfan Mata, por los fundamentos 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.- PONER a conocimiento al Ministerio de Cultura, de conformidad con lo señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución

CUARTO.- 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
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI