

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0054-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1300-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la señora **DELIA AMPARO MARTINEZ CABEZUDO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del predio de 5 000 m², ubicado en pampa La Calera S/N, 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 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 mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 23 de octubre del 2023 (S.I. N° 28987-2023) la señora **DELIA AMPARO MARTINEZ CABEZUDO** (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, indicando que viene ejerciendo la posesión desde el año 1990, sustentando su requerimiento en la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada al momento de la presentación de la solicitud (foja 1). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **i)** plano perimétrico localización de “el predio” (fojas 3); **ii)** memoria descriptiva de “el predio” (foja 4); **iii)** Constancia de Posesión N° 179-2016-MDVA del 28 de setiembre de 2016 expedido por la Municipalidad Distrital de Vista Alegre (foja 5); **iv)** Documento Nacional de Identidad (DNI) (foja 7); **v)** memoria descriptiva y plano perimétrico localización (fojas 8 y 9); **vi)** Declaración Jurada de Autovalúo expedido por la Municipalidad Distrital de Vista Alegre el 01 de octubre de 1990 (foja 10); **vii)** Declaración Jurada de Autovalúo expedido por la Municipalidad Distrital de Vista Alegre el 28 de abril de 1997 (fojas 13); **viii)** Declaración Jurada de Autovalúo expedido por la Municipalidad Distrital de Vista Alegre el 10 de junio de 2016 (fojas 14); **ix)** Declaración Jurada de Autovalúo del año 2000 expedido por la Municipalidad Distrital de Vista Alegre el 11 de agosto de 2014 (fojas 15); **x)** Declaración Jurada de Autovalúo del año 2021 expedido por la Municipalidad Distrital de Vista Alegre el 10 de agosto de 2023 (foja 16); **xi)** Declaración Jurada de Autovalúo del año 2022 expedido por la Municipalidad Distrital de Vista Alegre el 10 de

agosto de 2023 (foja 17); **xi**) Declaración Jurada de Autovalúo del año 2023 expedido por la Municipalidad Distrital de Vista Alegre el 10 de agosto de 2023 (foja 18); e, **xii**) imágenes de “el predio”(fojas 19 al 24).

4. 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.

5. Que, el numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. Que, por otro lado 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”).

7. 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 inadmisibile la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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.

9. 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.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Administrada” emitiéndose el Informe Preliminar N° 00039-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2024 (fojas 25 y 26), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Reconstruido el polígono conforme a las coordenadas presentadas en el plano perimétrico y ubicación en el DATUM PSAD 56, Zona 18 SUR, se obtiene un área gráfica de 4 999,99 m², encontrándose una discrepancia de 0,01 m², la cual corresponde al margen de error gráfico al digitalizar el referido polígono, razón por la cual, se procede la evaluación con el área solicitada por “la Administrada” (5 000 m²).
- ii. Realizada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado que administra esta Superintendencia, a través del aplicativo GEOCATASTRO y a la Base Gráfica Registral mediante el Visor de SUNARP, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor de Estado representado por la Superintendencia

Nacional de Bienes Estatales¹, en la Partida N° 11059504 del Registro de Predios de la Oficina Registral Nasca, Zona Registral N° XI- Sede Ica, y anotado en el registro SINABIP con CUS N° 184531.

- iii. De la consulta al portal web del Ministerio de Cultura, SIGDA, se observa que “el predio” se encuentra totalmente en la Zona de Reserva Arqueológica “Líneas y Geoglifos de Nazca”, aprobada con Resolución Directoral Nacional N° 654/INC del 13 de agosto de 2004 y Resolución Jefatural N° 421 del 26 de julio de 1993, ambas expedidas por el entonces Instituto Nacional de Cultura. Asimismo, es necesario resaltar que las “Líneas y Geoglifos de Nazca y Palpa”, fueron declaradas Patrimonio cultural de la Humanidad por la UNESCO², en el año 1994.

11. Que, respecto al ítem iii) del considerando precedente, se advierte que “el predio” recae en su totalidad en la Zona de Reserva Arqueológica “Líneas y Geoglifos de Nazca”, aprobada con Resolución Directoral Nacional N° 654/INC del 13.08.2004 y Resolución Jefatural N° 421 del 26.07.1993 ambas expedidas por el entonces Instituto Nacional de Cultura y declarada como Patrimonio cultural de la Humanidad por la UNESCO, en el año 1994, por lo que constituye un 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 1993³, concordado con el segundo párrafo del artículo 5⁴ y el numeral 6.1) de su artículo 6⁵ 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 “el predio” se superpone con zona arqueológica, la cual constituye un bien de dominio público. Por lo tanto, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la Administrada”, debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

13. Que, no obstante, a lo expuesto, de conformidad con el artículo 19° y 27° de la Ley N° 28296, se pondrá en conocimiento al Ministerio de Cultura sobre 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 54° del “ROF de la SBN”.

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, el Informe de Brigada N° 00037-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0060-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la señora **DELIA AMPARO MARTINEZ CABEZUDO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a su atribuciones.

¹ Mediante la Resolución N° 0115-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de febrero de 2023.

² 18ª Sesión del Comité del Patrimonio Mundial. Phuket, 12 de diciembre de 1994.

³ **Artículo 21.- 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 (...).

⁴ **Artículo 5.- Bienes culturales no descubiertos**

(...)

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.

⁵ **Artículo 6.- Propiedad de bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación**

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.

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

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

QUINTO.- 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

BETSY MILAGROS ABADO DELGADO
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI