

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0347-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° **129-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ZENAIDA CHÁVEZ LOPEZ**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 7 742,75 m², ubicado en el distrito de Llipata, provincia de Palpa, 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 50° y 51° 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 setiembre de 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 16 de enero del 2024 (S.I. N° 01115-2024) **ZENAIDA CHÁVEZ LOPEZ** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **1)** constancia documental (fojas 3); **2)** copia de documento nacional de identidad (fojas 4); **3)** certificado de búsqueda catastral N° 00868-2023 (fojas 5); **4)** memoria descriptiva (fojas 6); y, **5)** plano de ubicación (fojas 9); **6)** declaración jurada (10); y, **7)** testimonio de poder general (fojas 11 al 16).

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° DIR00002-2022/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 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”.

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, en ese sentido con la documentación presentada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00480-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril del 2024 (fojas 17) en el que concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. No se superpone con ninguna poligonal aportada a la base gráfica de propiedad del Estado (Geocatastro); asimismo, se corroboró en el visor SUNARP que se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales
- ii. Se superpone totalmente con Reserva Arqueológica “Líneas y Geoglifos de Nasca” cuyo plano Perimétrico: PP N°0106-INC-DREPH/DA-2004-UG fue aprobado por la Resolución Directoral Nacional N° 654/INC de fecha 13.08.2004; declarada como área de Reserva Arqueológica, integrante del Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Jefatural N° 421-INC de fecha 26.07.1993, sin embargo, sobre dicha reserva no se sustenta como dominio inscrito alguno ante la Oficina Registral.

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 76.1° 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” en su totalidad recae dentro del polígono denominado Zona de Reserva Arqueológica “Líneas y Geoglifos de Nazca” declarada

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.

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.

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 “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

14. Que, no obstante, a lo expuesto, es preciso señalar que mediante Resolución Viceministerial N.º 000077-2024-VMPCIC/MC emitida el 02 de abril de 2024 y publicada en el Diario Oficial *El Peruano* el 03 de abril del 2024, el Ministerio de Cultura ha dispuesto la modificación del artículo 1º de la Resolución Jefatural N.º 421 e incorporó precisiones sobre la reserva arqueológica Líneas y Geoglifos de Nasca, en la región Ica, que constituye un espacio geográfico donde se ubican sitios, complejos y paisajes arqueológicos que necesitan ser protegidos y para tal fin deben delimitarse para su posterior saneamiento físico-legal, quedando exentos aquellos elementos que carecen de contenido arqueológico²; por lo que de lograrse la inscripción a favor del Estado deberá realizarse las consultas a las entidades correspondientes a fin de determinar su libre disponibilidad.

15. Que, en ese sentido, de conformidad con el artículo 19º³ de la Ley N° 28296, se pondrá en conocimiento al Ministerio de Cultura 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 53º 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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe Brigada N° 219-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 357-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **ZENAIDA CHAVEZ LOPEZ** por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

² **Artículo 1.-**

(...)

- La Reserva Arqueológica Líneas y Geoglifos de Nazca de acuerdo con su plano perimétrico PP N° 0106-INC_DREPH/DA-2004-UG, constituye un espacio geográfico en cuyo interior existen diversos bienes inmuebles prehispánicos, los mismos que deben ser delimitados, y saneados física y legalmente, para su mejor protección.

- Las áreas que carecen de contenido arqueológico se zonificarán de acuerdo al uso del suelo en el marco de la zonificación propuesta en el Plan de Gestión para el Patrimonio Cultural en el Territorio de Nasca y Palpa - 2015 y sus actualizaciones.

- Asimismo, los procesos de formalización predial se realizan a través de la entidad competente, en consideración de la zonificación aprobada en el mencionado Plan de Gestión y sus actualizaciones, así como aquellas disposiciones que establezca la Entidad”.

³ **Artículo 19º “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. (...).

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, comuníquese y publíquese.

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