

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0748-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de junio del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° 421-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MINERA PARAÍSO SAC**, representada por Juan Federico Cahuana Ambas, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 17 868,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el kilómetro 457 de la Carretera Panamericana Sur, distrito de Vista Alegre, provincia Nazca 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 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 06 de marzo del 2024 (S.I N.° 06003-2024), la Minera Paraíso SAC, representada por Juan Federico Cahuana Ambas (en adelante “la Administrada”), solicita la venta directa de “el predio” amparándose en la causal prevista en el literal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Documentación técnica firmado por Ing. Arturo Cahuana Ambas con CIP 147300 (Memoria descriptiva y Plano perimétrico) (fojas 7 al 9); **b)** certificado literal de la partida registral N.° 11053043 de la Oficina Registral de Nasca, Zona registral N° XI Sede Ica (fojas 10 y 11); **c)** Oficio N° 702-2017-DDC-ICA/MC con fecha 31.08.2017 (foja 12); **d)**

Resolución Directoral N° 081-2017-DDC ICA-MC de fecha 28.08.2017 (foja 13 al 18); **e)** Certificado de búsqueda catastral N° 3899650 con fecha 26.06.2023 (fojas 19 al 23); **f)** Declaración Jurada de autoevaluó del año 2023 (fojas 24 y 25); **g)** certificado literal de registro de personas jurídicas de “la administrada” (fojas 26 al 31); y, **h)** Oficio N° 136-2024-DDC ICA/MC con fecha 21.01.2024 (foja 32).

**4.** Que, el procedimiento 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “la Administrada”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00692-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2024 (fojas 33 al 36), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i)** Realizada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado y al visor SUNARP se observa que se superpone en 7 073,65 m<sup>2</sup> (39,59 %) sobre el ámbito inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia<sup>1</sup>, en la partida registral N° 11014835 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, Zona Registral N° IX – Sede Ica, asignado con Código Único SINABIP – CUS

<sup>1</sup> En mérito de la Resolución N° 048-2002/SBN-GO-JAR del 22 de marzo de 2002.

N.º 19527; y, el área restante de 10 794,28 m<sup>2</sup> (60,41%) se encuentra en área sobre ámbito sin inscripción registral.

- ii) Revisado el Geo Portal del Sistema Geográfico de Arqueología SIGDA del Ministerio de Cultura, se observa que recae sobre la Zona de Reserva Arqueológica “Líneas y Geoglifos de Nazca”, aprobada con Resolución directoral nacional N.º 654/INC del 13.08.2004 y Resolución Jefatural N.º 421 del 26.07.1993.
- iii) De la consulta a la Base Gráfica de Portafolio, se encuentra incorporado al portafolio inmobiliario del Estado sin propuesta de subasta pública en el nivel I: Titularidad, con registro N.º 355-2021 (CUS 19527).
- iv) Realizada la consulta al visor temático de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), se verifica que por el lado norte colinda con el ámbito de un predio inscrito en la partida N.º 11053043 a favor de “la Administrada”.
- v) Conforme a lo revisado en la imagen satelital de cobertura más reciente y disponible en el Google Earth, de fecha 22 de octubre de 2022 se advierte que:
  - Por el norte colinda con propiedad a favor de “la Administrada”.
  - Por el oeste, se observa que se tiene acceso por la carretera panamericana sur verificando que se puede acceder a “el predio” por la vía principal.
  - Por el sur colinda con terreno eriazo.
  - Por el este colinda con cerro, predio del Estado, no se observan vías y/o caminos de acceso.
- vi) Cuenta con acceso directo a través de vías locales de tránsito peatonal que forman parte de la Habilitación Urbana denominada Coop. Viv. Virgen de la Nieves formalizada por el COFOPRI e inscrito en la partida registral N.º P02159454 del Registro Predial Urbana de la Oficina Registral de Nasca, por lo que no cumple con la causal invocada de venta directa.

**10.** Que, respecto del área de 10 794,28 m<sup>2</sup> (60,41% de “el predio”) se advierte que recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1<sup>2</sup> del artículo 76° de “el Reglamento”. 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, en atención a lo señalado en el noveno considerando, se ha determinado que 7 073,65 m<sup>2</sup> (39,59 %), se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, razón por la cual correspondería a esta subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa, teniendo en cuenta para ello el cumplimiento de los requisitos para la causal 1) de colindancia prevista en el artículo 222° de “el Reglamento”, los que se detalla a continuación:

**a) Para el inciso 1): Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante.**

---

<sup>2</sup> **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.

12. Que, en virtud de lo señalado en el acápite v) del noveno considerando de la presente Resolución, se ha determinado que “el predio”, entre otros, tiene acceso por el lado oeste, a través de la carretera Panamericana Sur (bien de dominio público del Estado), situación que permite acceder a “el predio” por las vías vía principal de la Carretera Panamericana Sur, por lo que no se cumple con lo señalado en la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento” respecto a que el predio estatal no cuente con acceso directo; razón por la cual corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la Administrada”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en la citada causal invocada.

14. Que, no obstante, lo indicado de lograrse la inscripción del 60,41% de “el predio” y de solicitarse nuevamente dicha área sustentada en causal distinta a la requerida; deberá consultarse a la entidad competente respecto a su condición jurídica, luego de lo cual se realizará la evaluación integral de aquel nuevo pedido.

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-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00397-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0779-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por la **MINERA PARAÍSO SAC**, representada por Juan Federico Cahuana Ambas, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

**P.O.I N° 18.1.1.8**

**PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALES**  
**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**  
**SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la**