

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0667-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 156-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BUENOS AIRES DE NASCA** representada por el señor Jhorsy Alan Cáceres Robles, mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 77.8287 ha, ubicado en el Sector Cahuachi, 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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 51º y 52º 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 dispuesto en el 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 21 de marzo de 2025 (S.I N° 09268-2025), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BUENOS AIRES DE NASCA** representada por su presidente el señor Jhorsy Alan Cáceres Robles (en adelante "la Asociación"), solicita la venta directa de "el

predio" invocando la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta entre otros, los siguientes documentos : a) copia de documento nacional de identidad del señor Jhorsy Alan Cáceres Robles; b) copia de resolución N° 0337-2015/SBN-DGPE-SDDI; c) copia de certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Nasca; d) copia de partida registral N° 11059386 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Nasca; e) copia de plano de ubicación y perimétrico; f) copia de declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado; y, g) memoria descriptiva.

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" 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de "el Reglamento". De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de "el Reglamento".

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00354-2025/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2025, en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, a través del GEOCATASTRO y al Visor de Sunarp, se advierte que se encuentra totalmente superpuesto en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 40026968 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca.
- ii. De la lectura de la partida registral N° 40026968 se advierte que corre inscrita una afectación en uso a favor del Ministerio de Cultura, sin embargo, dicha afectación en uso no afecta a “el predio”.
- iii. De la consulta efectuada al Sistema de Información Geográfica de Arqueología – SIGDA, se verifica que superpone totalmente con Monumento Arqueológico Prehispánico de nombre Sitios y Países Arqueológicos de Nazca Sector Parcela 3 en estado de protección provisional aprobado mediante Resolución Directoral N° 000202-2024-DGPA-VMPCIC/MC.
- iv. Asimismo, se encuentra superpuesto totalmente sobre la Zona de Reserva Arqueológica Líneas y Geoglifos de Nazca la cual ha sido aprobado mediante la Resolución Viceministerial N° 000077-2024-VMPCIC/MC.

11. Que, en atención a lo expuesto, corresponde precisar que de la lectura de la Resolución Directoral N° 000202-2024-DGPA-VMPCIC/MC del 26 de noviembre de 2024, se advierte que esta resuelve determinar la protección provisional de los sitios y paisajes arqueológicos de Nazca Sector Parcela 3, ubicado en el distrito y provincia de Nazca, departamento de Ica, por el plazo de dos años, prorrogable por el mismo periodo.

12. Que, asimismo, el artículo 2° de la referida resolución establece disponer como medidas preventivas entre otros el retiro de las estructuras instaladas, además, establece que la Dirección Desconcertada de Cultura de Ica, deberá notificar a los presuntos infractores, a fin de exhortar la paralización de trabajos en curso, con el fin de evitar mayores daños y afectaciones en los sitios y paisajes arqueológicos que se encuentren en la zona.

13. Que, además el cuarto considerando de la Resolución N° 000202-2024-DGPA-VMPCIC/MC indica que:

“(…) el artículo 100 del Reglamento de la Ley General de Patrimonio Cultural de la Nación, dispone que “Determinada la protección provisional de un bien que presuntamente constituye Patrimonio Cultural de la Nación, se inicia el trámite para su declaración y delimitación definitiva en el plazo máximo de dos años calendario, prorrogable por dos años más, debidamente sustentado; salvo en los casos en los que corresponda efectuar procesos de consulta previa, en la medida que se advierta afectación directa a los derechos colectivos de pueblos indígenas u originarios; en cuyo caso, el plazo máximo para la declaración y delimitación definitiva del bien es de tres años calendario, prorrogable por tres años más.”

14. Que, en atención a lo expuesto, corresponde precisar que el artículo 97° del Decreto Supremo N° 011-2006-ED denominado Reglamento de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, establece que la determinación de la protección de los bienes que **se presume integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación** permite realizar los actos conducentes para la protección física, defensa, conservación y protección legal de aquellos bienes no declarados, ni delimitados a la fecha, así como también sobre aquellos que se encuentren declarados pero que carezcan de propuesta de delimitación o se encuentren en proceso de aprobación.

15. Que, además de ello, establece que el Viceministerio de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales del Ministerio de Cultura es competente para determinar la protección provisional de los bienes que se presumen integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

16. Que, asimismo, el artículo 98° del referido Reglamento, establece que se aplica la determinación de la protección provisional de los bienes que presuntamente constituyen Patrimonio Cultural de la Nación en el caso de afectación verificada o ante un riesgo probable de afectación.

17. Que, además de ello, el artículo 102° de dicho dispositivo legal, establece que la resolución que declara la determinación de la protección provisional de un bien que presuntamente constituye Patrimonio Cultural de la Nación puede disponer la dependencia del caso, siendo que, toda transgresión de las medidas preventivas establecidas para la protección del bien presuntamente integrante de Patrimonio Cultural de la Nación que hayan sido dictadas mediante acto resolutorio y que se encuentren vigentes, es causal de responsabilidad administrativa.

18. Que, en atención a lo expuesto, se colige que “el predio” correspondería a un bien integrante al Patrimonio Cultural de la Nación el cual, ostenta la condición de bien de dominio público de carácter intangible, inalienable e imprescriptible, en virtud a lo dispuesto en los artículos 21¹ y 73² de la Constitución Política del Perú, concordado con el segundo párrafo del artículo 5³ y el numeral 6.1) del artículo 6⁴ de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y el literal 2) del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”⁵.

19. Que, por lo antes expuesto, si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, no es menos cierto que se superpone con el Monumento Arqueológico Prehispánico de nombre Sitios y Países Arqueológicos de Nazca Sector Parcela 3; por lo que, este constituye una limitante a la libre disponibilidad de “el predio”, toda vez que este se encuentra protegido hasta que se descarte o confirme superposición de zonas arqueológicas. Razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por “la Asociación”.

20. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

21. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la Asociación”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

22. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, de acuerdo a la evaluación técnica realizada se observa que “el predio” también se encuentra superpuesto con Zona de Reserva Arqueológica Líneas y Geoglifos de Nazca, al respecto de la lectura de la Resolución Viceministerial N° 000077-2024-VMPCIC/MC, se advierte que resuelve modificar el artículo 1 de la Resolución Jefatural N° 421 y la Resolución Directoral Nacional N° 654/INC, estableciendo entre otros que la reserva arqueológica Líneas y Geoglifos de Nazca de acuerdo a su plano perimétrico PP N° 0106-INC_DREPH/DA-2004-UF, 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.

¹ **Patrimonio Cultural de la Nación** Artículo 21.- 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. La ley garantiza la propiedad de dicho patrimonio.

² **Artículo 73°.** - Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

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 **3.3. Definiciones:** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:(...)2. Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

23. Que, además, la referida Resolución señala que respecto de las áreas que carecen de contenido arqueológico, se zonificaran 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, precisa que los procesos de formalización predial se realizan a través de la entidad competente, en consideración a la zonificación aprobada en el mencionado Plan de Gestión y sus actualizaciones, así como aquellas disposiciones que establezcan la entidad.

24. Que, en tal sentido, de levantarse la protección establecida Resolución N° 000202-2024-DGPA-VMPCIC/MC, y de presentarse nuevamente alguna solicitud que implique la disposición de “el predio”, se deberá realizar las consultas ante la entidad competente a fin de determinar que “el predio” mantiene la condición de dominio público al encontrarse dentro de la Zona de Reserva Arqueológica Líneas y Geoglifos de Nazca.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00288-2025/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0678-2025/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA BUENOS AIRES DE NASCA** representado por el señor Jhorsy Alan Cáceres Robles, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO. - 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° SDDI.1.1.8

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

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI