



RESOLUCIÓN N° 1461-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 588-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AEROPUERTO – VISTA ALEGRE**, representada por su presidenta la Sra. María Aurora Durand Acuña, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 14.000 ha, ubicada en el Sector La Calera, 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 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”), establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante el escrito presentado el 25 de junio de 2024 (S.I. N° 17649-2024), la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AEROPUERTO – VISTA ALEGRE**, representada por su presidenta la Sra. María Aurora Durand Acuña, en adelante “la administrada”; solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal 1) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 01 al 05). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **a)** Certificado literal de la partida registral N° 11050133 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca (fojas 06 al 17); **b)** Memoria descriptiva suscrita por ingeniero civil (fojas 18 al 19); **c)** Plano perimétrico suscrito por ingeniero civil (fojas 20); **d)** Resolución Directoral N° 106-2017-DDCICA-MC (fojas 21 al 24); **e)** Minuta N° 156-2021 (fojas 25 al 31); **f)** Certificado de vigencia de poder (fojas 32 al 34); y, **g)** Copia del Documento Nacional de Identidad de la presidenta de “la administrada” (fojas 35).

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 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”).

6. 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”.

7. 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.

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, como parte de la etapa de calificación formal, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00945-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2024 (fojas 36 al 37), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se advierte que “el predio” presenta las siguientes superposiciones:
 - a. En 130 360,59 m² (93.11% de “el predio”), se superpone con el ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n° 11059504 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, anotado con CUS N° 184531.
 - b. En 4 689,56 m² (3.35% de “el predio”), recae en la extensión inscrita a favor de Inmobiliaria La Calera, en la partida registral n° 11050133 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca.
 - c. En 4 949,85 m² (3.54% de “el predio”) en ámbito sin inscripción registral.
- ii) De la consulta al portal del Ministerio de Cultura – SIGDA, se verifica que “el predio” recae en su totalidad sobre el ámbito de la Zona de Reserva Arqueológica denominada “Líneas y Geoglifos de Nazca”, en SPM Líneas y Geoglifos de Nazca identificado en el rubro Patrimonio Mundial; y, se superpone parcialmente con el Paisaje Arqueológico Arte Rupestre y Geoglifos del Sector La Calera y Paisaje Ecológico Geoglifo y Cementerio La Calera (En proceso de aprobación).
- iii) Del análisis técnico sobre la situación física de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales del 17 de abril de 2023 en el aplicativo Google Earth, se visualiza que se ubica a 235 metros aproximadamente del Aeropuerto María Reiche Neuman, es un terreno de naturaleza extraurbana, de topografía plana, en su interior se advierten quebradas, escorrentías, trochas carrozables, que sirven de acceso a las canteras y movimientos de tierras. Asimismo, se

encuentra en condición de desocupado, salvo por un trazado de lotización con aparentes módulos precarios, sin delimitación física que restrinja el acceso a terceros.

10. Que, conforme a lo advertido en el considerando antecedente, se ha determinado que un área de 4 689,56 m² (3.35% de “el predio”) se superpone sobre un ámbito inscrito a favor de terceros, razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno.

11. Que, en alusión a la Minuta N° 156-2021 presentada por “la administrada”, cabe añadir que, de la lectura de la partida registral n° 11050133 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, no se advierten otros títulos inscritos o pendientes de inscripción en cuanto a la titularidad de “el predio”.

12. Que, en relación al área de 4 949,85 m² (3.54% de “el predio”), ha quedado determinado que no cuenta con antecedentes registrales; por lo que en virtud del numeral 76.1 del artículo 76° de “el Reglamento”, todo acto de disposición de predios estatales que se otorgue a favor de particulares, necesariamente tiene que contar con la inscripción en el Registro de Predios de derecho de propiedad a favor del Estado.

13. Que, sin perjuicio de ello, esta Subdirección hará de conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) acerca de la situación anteriormente descrita, a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de acuerdo a sus atribuciones establecidas en los artículos 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

14. Que, por otro lado, en relación a lo descrito en el ítem ii) del noveno considerando de la presente resolución, se determinó que “el predio” se superpondría totalmente en la Zona de Reserva Arqueológica denominada “Líneas y Geoglifos de Nazca”; en tal sentido, mediante Oficio N° 02555-2024/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2024, esta Subdirección solicitó al Ministerio de Cultura se sirva informar si “el predio” carece de contenido arqueológico y por tanto ha perdido la condición de dominio público y, de ser así, indicar cual fue el acto administrativo que ha retirado su condición de dominio público. Al respecto, con Oficio N° 001027-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC presentado el 15 de octubre de 2024 (S.I. N° 29694-2024), el Ministerio de Cultura informa, entre otros, que: *“(…) al visualizarse que el área consultada además se solapa a los bienes inmuebles prehispánicos Paisaje Arqueológico Geoglifo y Cementerio La Calera y Paisaje Arqueológico Arte Rupestre y Geoglifos del Sector La Calera, registrados al interior de la Reserva Arqueológica de las Líneas y Geoglifos de Nazca, se advierte impedimento para la continuidad del procedimiento de compraventa directa respecto de 14.000 hectáreas, ubicada en el Sector La Calera, distrito de Vista Alegre, provincia de Nasca y departamento de Ica, en tanto se ha verificado en el mismo predio interferencia de índole arqueológica.”*

15. Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, es considerado bien integrante del Patrimonio Cultural de la Nación a todo lugar, sitio, paisaje, edificación, espacio o manifestación del quehacer humano, material o inmaterial que, por su importancia, valor y significado arqueológico, entre otros, sea expresamente declarado como tal o sobre el que exista la presunción legal de serlo.

16. Que, el numeral 6.1 del artículo 6° de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, modificada, entre otras, por la Ley N° 31770, publicada el 05 de junio de 2023, señala lo siguiente: ***“Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, de carácter prehispánico, es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes 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. La intangibilidad no impide la gestión y administración pública y privada del bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación”. (La cursiva, negrita y subrayado son nuestros).***

17. Que, en adición a ello, con Oficio N° 001027-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC presentado el 15 de octubre de 2024 (S.I. N° 29694-2024), el Ministerio de Cultura precisa que "(...) *la condición de integrar el patrimonio cultural de la Nación del Paisaje Arqueológico Geoglifo y Cementerio La Calera y del Paisaje Arqueológico Arte Rupestre y Geoglifos del Sector La Calera, está amparada por la presunción iuris tantum y, en consecuencia, el área consultada en torno a la solicitud de compraventa directa respecto de 14.000 hectáreas, ubicada en el Sector La Calera, distrito de Vista Alegre, provincia de Nasca y departamento de Ica, ostenta contenido arqueológico y no ha perdido la condición de dominio público.*"

18. Que, en ese orden de ideas, se desprende que "el predio" se ubica sobre el ámbito de un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación; 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 artículo 21^{o1} de la Constitución de 1993, concordado con el numeral 5.1² y numeral 6.1 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

19. 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 un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, el cual constituye un bien de dominio público; además porque el 3.35% de "el predio" se encuentra inscrito a favor de terceros y el otro 3.54% no cuenta con antecedentes registrales, es decir no cuenta con inscripción a favor del Estado representado por esta Superintendencia.

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

21. Que, sin perjuicio de lo resuelto, de conformidad con lo previsto en los artículos 19° y 27° de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, se pondrá en conocimiento al Ministerio de Cultura sobre las invasiones que se pudieran 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 (SDS) 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; la Directiva N° DIR-00002-2022-SBN; el Informe Brigada N° 00745-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1508-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA AEROPUERTO – VISTA ALEGRE**, representada por su presidenta la Sra. María Aurora Durand Acuña, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

¹ 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.

En el caso de los bienes culturales no descubiertos ubicados en el subsuelo y en zonas subacuáticas del territorio nacional, la propiedad de estos es del Estado, la que es inalienable e imprescriptible.

Todos los bienes integrantes del patrimonio cultural de la Nación ya sean de carácter público o privado, se encuentran subordinados al interés general. El Estado fomenta conforme a ley, la participación privada en la conservación, restauración, exhibición y difusión del mismo, así como la restitución al país cuando hubiere sido ilegalmente trasladado fuera del territorio nacional.

² Artículo 5. Bienes culturales no descubiertos

5.1 Los bienes culturales integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, muebles o inmuebles no descubiertos, ubicados en el subsuelo y en las zonas subacuáticas del territorio nacional son de exclusiva propiedad del Estado de carácter inalienable e imprescriptible. Aquellos que se encuentren en propiedad privada, conservan tal condición, sujetándose a las limitaciones y medidas señaladas en la presente Ley.

SEGUNDO.- PONER en conocimiento al Ministerio de Cultura, de conformidad con lo señalado en la presente resolución.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI