

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1075-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° **132-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **ANDERSON OSWALDO MORALES SAAVEDRA** y **VICENTE LEONCIO CHAPAS REYES**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un predio de 6 039 884,91 m², ubicado en la margen derecha de la autopista Variante Pasamayo a la altura del Kilómetro 54 al 61, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima inscrito en la partida 12100963 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2024 (S.I. N° 02023-2023), Andersen Oswaldo Morales Saavedra y Vicente Leoncio Chapas Reyes, representantes del Proyecto Urbanístico Ecoeficiente y Sostenible con Desarrollo Estratégico “BIOHUERTOS DE ANCÓN” (en adelante “los Administrados”), solicitaron la venta directa de “el predio”, omitiendo invocar alguna de las causales contenidas en el artículo 222° de “el Reglamento”; sin embargo, refieren tener interés en ejecutar un proyecto urbanístico ecoeficiente y sostenible con desarrollo estratégico denominado: “Biohuertos de Ancón”, por lo que, se procedió a evaluar el cumplimiento de la causal de venta directa prevista en el numeral 2)¹ del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto, adjuntaron la siguiente documentación: **a)** Copias de Documento Nacional de Identidad (fojas 6 y7); **b)** Declaración Jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado (foja 8); **c)** copia informativa de la partida registral

¹ Artículo 222° Causales para la compraventa directa

2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

N° 12100963 (fojas 12 al 16); **d)** Proyecto Urbanístico Ecoeficiente y Sostenible con Desarrollo Estratégico Urbanización del Bicentenario “Biohuertos de Ancón” (fojas 17 al 32); **e)** Documentación técnica firmada por el Arquitecto Freddy Hernández Tejada con C.A.P N° 4252 de fecha diciembre del 2022 (Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico (P-01) con coordenadas UTM, datum PSAD56, Zona 18S) (fojas 33 al 35); **f)** Memoria Descriptiva n°0449-2007/SBN-GO-JAR (foja 36 y 37); **g)** Plano n°0706-2007/SBN-GO-JAR (foja 38); y, **h)** Resolución N°159-2007/SBN-GO-JAR (fojas 39 y 40).

3. Que, en ese sentido 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”).

4. 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”.

5. 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.

6. Que, el inciso 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.

7. 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00332-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo del 2024 (fojas 41 al 46) en el que se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Efectuada la reconstrucción del polígono de “el predio” según coordenadas UTM en dátum PSAD56, consignada en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 6 039 885,00 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 0,09 m², diferencia que se encuentra dentro del margen de las tolerancias catastrales, por lo que, se realizó el diagnóstico con el área gráfica resultante (en adelante “el área gráfica”).
- ii. De la consulta a la base única de predios del Estado – SBN y al aplicativo Geocatastro que administra esta Superintendencia y del Visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se visualiza inscrito a favor del Estado², en la partida registral N° 12100963 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 41055.
- iii. Revisado el asiento D00002, se advierte que corre inscrita la Anotación Preventiva de Carga del Derecho de Vía, donde se anota preventivamente como carga el área comprendida por el Derecho del Proyecto Vial N° 5, tramo Ancón – Huacho Pativilca: Sub tramo Ancón – Puente Chancay (Serpentín Pasamayo) en aplicación de los artículos 52° y 54° de la Ley N° 30230³ y los artículos 83° y 94° del Decreto Supremo N° 019-2015-VIVIENDA⁴, denominado PARCELA 8A de 938 988,14 m². Y, realizando el contraste gráfico con la poligonal de la PARCELA 8A (Partida N° 14285456) aportada al visor de la SUNARP, se advierte una superposición de 33 723,94 m² (0,56 %) con el “área gráfica”.
- iv. Efectuada la consulta al Geo Portal de las Lomas de Lima, se advierte superposición de 4 084 861,98 m² del “área gráfica”, con la Cobertura Vegetal denominada “Lomas de Ancón” que forma parte del Área de Conservación Regional “Sistema de Lomas de Lima”, aprobada mediante Decreto Supremo N°011- 2019 – MINAM del 06 diciembre de 2019.
- v. De la revisión al visor Sistema de Información Geográfica Arqueológica (SIGDA) del Ministerio de Cultura, se verifica una superposición de 316 818,67 m² del “área gráfica” con ámbito del sitio arqueológico denominado “Loma de Ancón 2”.
- vi. Del contraste gráfico realizado en el Geoportal del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico – GEOCATMIN, se visualiza superposición de 727 284,02 m² del “área gráfica” con los siguientes derechos mineros:

| Item | Nombre de Concesión | Estado | Código | Área | % |
|------|----------------------------|---------|-----------|-----------|------|
| 1 | ARENERA LOS TRES TIGRES II | Vigente | 010140509 | 490613.44 | 8.12 |
| 2 | ARENERA LOS TRES TIGRES I | Vigente | 010140609 | 196421.98 | 3.25 |
| 3 | ARENERA SAN ANTONIO | Vigente | 010433706 | 40248.60 | 0.67 |

- vii. Realizado el contraste con base gráfica del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC y su portal web, se observa que el predio materia de interés se sitúa paralelo a la Carretera Nacional PE-1N (Red vial N°5) aprobada mediante Resolución Ministerial N°726-2003 - MTC/02 de fecha 08 de setiembre de 2003, dicho resolutive precisa que el derecho de vía es de 52 m. y propiedad restringida 15 m. de ancho a cada lado de derecho de vía), lo visualizado correspondería a la superposición sobre el derecho de vía, descrito en el ítem 3.2 literal b).
- viii. Consultado el visor del Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería –

² Mediante Resolución N° 159-2007/SBN-GO-JAR del 28 de setiembre de 2007.

³ Ley N° 30230, “Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país”, publicada en el diario oficial El Peruano el 12 de julio de 2014.

⁴ Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de los Capítulos I, II y III del Título III de la Ley N° 30230, publicado el 16 de diciembre del 2015 en el diario oficial El Peruano.

OSINERGMIN, se verifica que “el área gráfica” se encuentra afectado por líneas de transmisión eléctrica de alta tensión conforme al siguiente detalle:

| N° | NOMBRE DE LA EMPRESA | CÓDIGO DE LINEA DE TRANSMISION | CONCESIÓN | NOMBRE DE LINEA DE TRANSMISION | TENSION NOMINAL (KV) | ÁREA m ² | % |
|----|------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------|------|
| 1 | RED DE ENERGÍA DEL PERÚ S.A. | L-2212 | TRANSMISION DEL SICN | LT HUACHO-ZAPALLAL | 220 | 154982.71 | 2.57 |
| 2 | RED DE ENERGÍA DEL PERÚ S.A. | L-2117 | TRANSMISION DEL SICN | LT ZAPALLAL-LOMERA | 220 | 154982.71 | 2.57 |
| 3 | EDEL DISTRIBUCIÓN PERÚ | L-669 | DISTRIBUCION LIMA NORTE | LT ZAPALLAL-CHANCAY | 60 | 105012.03 | 1.74 |
| 4 | EDEL DISTRIBUCIÓN PERÚ | L-670 | DISTRIBUCION LIMA NORTE | LT ANCON-HUARAL | 60 | 103303.21 | 1.71 |

ix. De la consulta en la base gráfica de Solicitudes de Ingreso en el portal del Geocatastro que obra en esta Superintendencia, se advierte que no recae sobre solicitudes relacionadas a actos de disposición o administración que se encuentren pendientes o en trámite. No obstante, se observó superposición total con el legajo N° 024-2019 signado con el expediente judicial N° 67-2017, materia de Crimen Organizado Estada y Otros en estado “Concluido”. Asimismo, se observa superposición parcial con el legajo N° 459-2018 signado con el expediente judicial N° 1567-2018, materia de Usurpación Agravada en estado “No Concluido” de 40 248, 60 m² sobre “el área gráfica”.

10. Que, con relación al ítem iv) del considerando precedente que versa sobre la superposición con concesiones mineras, se efectuó la consulta al Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, a través del Oficio N° 00252- 2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2024, a fin de que remita información sobre si en el ámbito de “el área gráfica” existe una concesión minera vigente y/o aprobada; e, indicar que actividades les permiten a los titulares de la concesión minera realizar sobre el ámbito de “el área gráfica”. Al respecto, mediante el Oficio N° 0068-2024-INGEMMET/DC (S.I N° 01999-2024) la citada entidad remite el listado y plano catastral minero y de áreas restringidas a la actividad minera correspondiente en el ámbito materia de consulta, ubicada en los distritos de Ancón y Aucallama, provincias de Lima y Huaral respectivamente, del departamento de Lima, referido al Datum WGS84 proyección UTM zona 18S, donde se observa que “el área gráfica” se superpone parcialmente a las concesiones mineras ARENERA LOS TRES TIGRES I con código N° 010140609, ARENERA LOS TRES TIGRES II con código N° 010140509 y ARENERA SAN ANTONIO con código N° 010433706.

11. Que, en atención a lo descrito en el ítem vii) del noveno considerando que describe que “el área gráfica” se encontraría paralela a la Carretera Nacional PE-1N (Red vial N°5), esta Subdirección, a través del Oficio N° 01592-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2023 solicitó al Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC la siguiente información: i) precisar la medida del derecho de vía de la Red Vial Nacional de código de ruta PE-1N; y, ii) si “el área gráfica” recae dentro del derecho de vía mencionada, y el porcentaje de superposición de la vía con éste. A lo que, el citado ministerio mediante el Oficio N° 6925-2023-MTC/19.03 (S.I N° 17117-2023) contestó que luego del análisis de la superposición del eje de la carretera PE-1N, anchos definidos en la Resolución Ministerial N° 726-2003 MTC/02 y el perímetro del área en consulta, no se identifica interferencias, descartándose por tanto una posible superposición sobre el citado derecho de vía de la Red Vial Nacional.

12. Que, sobre lo señalado en el ítem viii) del noveno considerando donde se observa afectación por líneas de transmisión eléctrica se efectuó la consulta al Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería - OSINERGMIN, a través del Oficio N° 00261- 2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2024, a fin de que remita información, respecto de los siguientes puntos: a) Indicar los datos

técnicos de la línea de transmisión de energía eléctrica que atraviesa el referido predio (denominación de la red de tensión, KV, tipo de instalación, entre otros, indicando si la línea de transmisión eléctrica es de baja, media o alta tensión); b) si la línea de transmisión de energía eléctrica cuenta con concesión, servidumbre o autorización de alguna entidad competente. De corresponder una servidumbre, indicar la franja de servidumbre que le corresponde a la línea de transmisión eléctrica, distancia de seguridad que se debería considerar en ambos extremos (medidas); c) si la línea es de baja tensión se nos informe si existe alguna restricción dentro de la misma línea (le corresponde o no faja de servidumbre) o existe un ancho de seguridad/protección restringida. Si la línea es de media o alta tensión, indicar qué tipo de actividades se permiten o excepcionalmente dentro de una faja de servidumbre; e, d) indicar si la faja de servidumbre puede ser usada como vía de circulación de vehículos (calles, avenidas, carreteras, bermas centrales para arborización). Sobre el particular, OSINERGMIN, a través del Oficio N° 110-2024-OS-DSE (S.I N° 02947-2024) señala que: “De acuerdo a la Tabla 219. del Código Nacional de Electricidad Suministro – 2011 (en adelante CNE S-2011), se tiene que, para una línea de transmisión en 60 kV, se requiere un ancho mínimo de faja de servidumbre de 16 metros, es decir; 8,00 metros a cada lado de su eje teórico de la línea eléctrica; y con respecto a la línea de transmisión en 220 kV, se requiere un ancho mínimo de faja de servidumbre de 25 metros, es decir, 12,50 metros a cada lado de su eje teórico de la línea eléctrica”. Asimismo, precisa que: “La faja de servidumbre tiene el propósito de brindar facilidades para la instalación, operación y mantenimiento de las instalaciones eléctricas de las empresas concesionarias, así como también para salvaguardar la seguridad pública, es decir, la integridad física de las personas y bienes, frente a situaciones de riesgo eléctrico – mecánico. Los gobiernos locales, regionales y central, así como otras entidades encargadas de la aprobación de proyectos de habilitaciones urbanas, de edificaciones en general, de transporte y otros similares, deberán observar, cumplir y hacer cumplir los criterios técnicos de seguridad eléctrica y mecánica, y de servidumbres o distancias de seguridad – según corresponda- establecidos en la Ley de Concesiones Eléctricas, su Reglamento y el presente Código. El Ministerio de Energía y Minas impondrá servidumbres respecto de bienes de dominio privado, bien sea de propiedad particular o estatal. Sobre los bienes de dominio o uso público, tales como: vías públicas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, estacionamiento de vehículos, caminos, veredas, paraderos peatonales, puentes peatonales, alamedas, bancas, pérgolas, glorietas, miradores, piletas, parques temáticos, y otras edificaciones decorativas, lozas deportivas, mobiliario para ejercicios físicos, tanques o reservorios de agua, casetas de bombeo, canales de irrigación, baños o servicios higiénicos públicos, casetas de seguridad, y torres de vigilancia; los concesionarios están obligados a velar por el cumplimiento de las distancias de seguridad indicadas en la Sección 23.”. Situación que deberá ponerse en conocimiento de “los Administrados”.

13. Que, conforme a lo expuesto en el acápite iii) del noveno considerando se ha determinado que parte del “área gráfica” se superpone con Derecho de Vía en un área de 33 723,94 m² (0,56 %) razón por la cual, esta Superintendencia no cuenta con competencias para disponer dicha área, puesto que, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73^{o5} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del artículo 3^o de “el Reglamento”.

14. Que, por otro lado, en el acápite iv) del noveno considerando, se advierte que “el área gráfica” se superpone con la Cobertura Vegetal denominada “Lomas de Ancón” en 4 084 861,98 m², área que

⁵ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁶ 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. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

forma parte del Área de Conservación Regional “Sistema de Lomas de Lima”, reconocida mediante D.S. N° 11-2019-MINAM de fecha 07 de diciembre de 2019. En atención a ello, de acuerdo al artículo 3° de la Ley 26834⁷, las Áreas Naturales Protegidas, entre otros, las de administración regional denominadas áreas de conservación regional; asimismo, en su artículo 4° establece que son de dominio público y no pueden ser adjudicadas en propiedad a los particulares.

15. Que, en relación acápite v) del noveno considerando, se advierte que el “área gráfica” presenta una superposición parcial de 316 818,67 m² sobre el sitio arqueológico denominado “Lomas de Ancón 2”, razón por la cual constituye un Patrimonio Cultural de la Nación, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo únicamente administrado por el Estado, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.1⁸ del artículo 6 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

16. Que, en ese orden de ideas, se ha determinado que el área de titularidad del Estado y de libre disponibilidad resulta en 1 736 507,18 m² (en adelante “área disponible”), por lo que, “los administrados” deberán indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto del “área disponible”.

17. Que, ahora bien, de la evaluación de la documentación presentada, se advierte que “los Administrados” no presentaron documento que declare el proyecto que pretende llevar a cabo sobre “el predio”, como de interés regional o nacional, emitido por la autoridad o entidad competente del sector o la entidad que corresponda; conforme lo establecido en el numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, razón por la cual, mediante Oficio N° 02087-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de julio de 2024 [en adelante “el Oficio” (foja 81 al 83)], se le solicitó lo siguiente:

- i. En el caso de proyectos de interés nacional: copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés nacional, emitido por la autoridad competente del Sector o la entidad que corresponda.
- ii. En el caso de proyectos de interés regional: copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil⁹, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2¹⁰ del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.4¹¹ de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”

⁷ Ley 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas publicada en el diario oficial El Peruano el 4 de julio de 1997.

⁸ Numeral modificado por el Artículo 1 de la Ley N° 31770, publicada el 05 de junio de 2023, cuyo texto es el siguiente:

“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. (...)”.

⁹ Conforme al “Cuadro General de Términos de la Distancia”, aprobado por la Resolución Administrativa N° 288-2015-CE-PJ expedida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial el 16 de setiembre de 2015.

¹⁰ **Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

(...)

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

¹¹ Evaluación formal de la solicitud

(...)

La SDDI o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado(a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

y el inciso 146.1¹² del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley General del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley 27444”).

18. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 1 de agosto de 2024, a la dirección electrónica consignada por “los Administrados” en el escrito descrito en el segundo considerando de la presente resolución, según consta el cargo de notificación (fojas 87), razón por la cual se tiene por válidamente notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 19 de agosto del 2024.

19. Que, mediante escrito presentado el 16 de agosto del 2024 (S.I. N° 23241-2024), es decir, dentro del plazo otorgado, “los Administrados”, pretenden subsanar las observaciones argumentando lo siguiente:

“Acudo a su despacho al amparo de lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y en su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, a fin de requerir la compraventa directa por causal 2 del artículo 77° de dicho Reglamento del predio ubicado en el distrito de ANCÓN, provincia de Lima y departamento de LIMA, toda vez que vengo ejerciendo la protección, custodia y conservación del predio, con una antigüedad mayor a cinco (15) años cumplida a la fecha del presente, motivo de esta solicitud

Asimismo, le SOLICITO PRECISIÓN A MI SOLICITUD de COMPRA-VENTA DIRECTA – CAUSAL 2. Con REF: OFICIO N° 02087-2024/SBN-DGPE-SDDI. En la que no se me ha indicado los “términos de referencia” y en cuanto a las áreas en la que mi propuesta técnica lo venimos posesionando pacíficamente con proyectos sostenibles. (...)”.

20. Que, en virtud de lo antes expuesto, corresponde que esta Subdirección determine si con el escrito presentado el 16 de agosto del 2024 (S.I. N° 23241-2024), “los Administrados” han cumplido con subsanar las observaciones descritas en “el Oficio”, conforme se detallan continuación:

Respecto a la presentación de documento que declare el proyecto que pretende llevar a cabo sobre “el predio”, como de interés regional o nacional, emitido por la autoridad o entidad competente del Sector o la entidad que corresponda; conforme lo establecido en el numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”

- Sobre el particular, “los Administrados” en su escrito de subsanación solo refieren precisar su solicitud de compra venta por la causal 2 de “el Reglamento”; asimismo, no se advierte presentación de la documentación solicitada a través “el Oficio” que acredite la causal invocada. Por lo que, no se da por subsanada la observación advertida.

21. Que, por lo expuesto ha quedado determinado que “los Administrados” no han cumplido con subsanar la observación formulada en “el Oficio”, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución. Asimismo, corresponde precisar que la inadmisibilidad declarada a través de la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo por lo que “los Administrados” tienen expedito el derecho de presentar nuevamente su solicitud de venta directa, considerando la normativa vigente.

22. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente

¹² **Artículo 146.- Término de la distancia**

146.1 Al cómputo de los plazos establecidos en el procedimiento administrativo, se agrega el término de la distancia previsto entre el lugar de domicilio del administrado dentro del territorio nacional y el lugar de la unidad de recepción más cercana a aquél facultado para llevar a cabo la respectiva actuación.

Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 54 del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 1102-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ANDERSON OSWALDO MORALES SAAVEDRA** y **VICENTE LEONCIO CHAPAS REYES** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública y Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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

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° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI