

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0068-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 25 de mayo de 2022

**VISTO:**

El expediente N° 878-2021/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por el Gerente General de la SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A., contra la Resolución N° 0156-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022, que desestima el recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de un área de 8 202.27 m<sup>2</sup>, ubicado en Puerto Viejo, altura del km 71 de la autopista Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima (en adelante "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley N° 29151"); el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47 y 48 del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Sub

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias

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, el literal k) del artículo 41 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

**4.** Que, a través del Memorándum N° 01003-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2022, la “SDDI” remitió el escrito presentado el señor Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, Gerente General de la “Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A.”(en adelante “el recurrente”), para que sea resuelto en grado de apelación por parte de la “DGPE”.

### **De la calificación del escrito presentado por “el recurrente”**

**5.** Que, mediante escrito de apelación presentado el 24 de marzo de 2022 (S.I. N° 08760-2022), “el recurrente” interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0156-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022 (en adelante “Resolución impugnada”), que desestima el recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa sobre “el predio”, bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

**5.1** Conforme al principio de verdad material, a efectos de determinar la libre disponibilidad de “el predio” la SBN debió solicitar al Ministerio de Cultura la extensión total que abarca el “sitio arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo” en su área nuclear como en su marco circundante, a efecto de determinar la libre disponibilidad del predio ya que la SBN únicamente mencional el área nuclear del sitio arqueológico, cuando dicho bien con su área circundante, al ser catalogado como intangible, por ende un bien de dominio público no tendría libre disponibilidad.

**5.2.** La Resolución N° 769 del 7 de abril de 2010 emitida por la Dirección General del Instituto Nacional de Cultura no hace mención alguna al área circundante, menos a la monumentación o delimitación perimetral del sitio arqueológico. Si se considera al predio denominado Parcela A-3 como el área circundante del “sitio arqueológico La Capilla”, siendo indisolubles, sería un bien público, por lo tanto no sería de libre disposición, siendo que dicha prueba sí modifica la resolución impugnada ya que de ser la Parcela A-3 indisoluble con el sitio arqueológico no podría ser dispuesta por la SBN. La SBN señala que por el oeste se accede a través del predio inscrito a favor de la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A., por lo que si en el supuesto que se verifique que la Parcela A-3 fuera de libre disponibilidad luego de verificar el área circundante del “Sitio Arqueológico La Capilla” dicha extensión no tendría acceso hacia el oeste – zona de playa pública, por lo que se debe aplicar el criterio de mejor aprovechamiento del bien estatal, en dicho supuesto el mejor aprovechamiento se realiza a través de la gestión del predio colindante, quien puede anexarlo a su desarrollo inmobiliario con recursos privados sin arriesgar recursus públicos.

**6.** Que, el artículo 220<sup>3</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que el

---

<sup>3</sup> **Artículo 220.- Recurso de apelación**

recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

7. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del citado “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

8. Que, la “Resolución impugnada” fue notificada el día 3 de marzo de 2022, y presentó su recurso de apelación en fecha 24 de marzo de 2022. De la calificación del citado recurso de apelación descrito en el numeral 2.1 del presente informe, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “TUO de la LPAG”; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”. Por tanto, “el recurrente” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

### **Determinación del cuestionamiento de fondo**

Determinar si la SDDI ha evaluado correctamente el pedido de venta directa solicitado por “el recurrente”.

### **Análisis de la cuestión controvertida**

#### ***Sobre la calificación formal de la solicitud de venta respecto a “el predio”***

9. 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222 de “el Reglamento”.

10. Que, el artículo 189 de “el Reglamento”, establece que la entidad en primer orden deberá hacer una evaluación formal de la solicitud presentada por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud<sup>4</sup>;

11. Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190 de “el Reglamento”, la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza

---

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

#### **<sup>4</sup> Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita 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.

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”.

jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>5</sup>; los resultados de la calificación se plasman en el informe; si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones antes citadas, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

**12.** Que, el artículo 222 de “el Reglamento” establece las causales para la compraventa directa sobre predios de dominio privado estatal; siendo la causal señalada en el numeral 1), la colindancia sin acceso directo, esto es que, el predio estatal no tenga acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante.

**13.** Que, visto el Expediente N° 878-2021/SBNSDDI, como parte de la etapa de calificación, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2021, y determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(…)

3.3. Evaluación de libre disponibilidad y otros complementarios: (...) según el contraste realizado con el plano georeferenciado que presenta “el administrado” respecto a la consulta realizada al Ministerio de Cultura, se verifica que “el predio” **se superpone parcialmente con un área aproximada de 1 330.41 m2 (16.22%) con el Sitio Arqueológico LA CAPILLA-CEMENTARIO PUERTO VIEJO, declarado como tal por Resolución Directoral N° 769 del 7 de abril de 2010, quedando un área sin afectación de 6,871.86 (83.78%).**



<sup>5</sup> **Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

b) Del acceso directo: Según lo establecido en el nuevo Reglamento, corresponde verificar si “el predio” se encuentra sin acceso directo, para este fin se utilizará la imagen satelital del cobertura más reciente y disponible en Google earth.

De la visualización de la imagen satelital del Google earth de fecha 08 de octubre de 2020, se verifica que “el predio”:

- Por el este, se accede a través de la ruta vecinal LM 839, que cruza por el predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en la partida N° 21021538

-Por el sur, se accede a través de la vía de acceso a Portofino, que cruza por el predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes nacionales, en la partida N° 21021538

-Por el oeste se accede a través del predio inscrito a favor de Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A.

Por lo expuesto “el predio” al presentar acceso directo a través de la ruta vecinal LM 839 y vía de acceso Portofino, no se configura la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada (...).

**14.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación, mediante el Informe de Brigada N° 00932-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021, la “SDDI” evaluó la documentación técnica de “el predio”, determinando lo siguiente:

“(…)

3.7 De conformidad con el artículo 21 de la Constitución Política del Perú y en el segundo párrafo del artículo 5, concordado con el numeral 6.1) del artículo 6 de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296 publicada en el Diario Oficial “El Peruano”, el área de 1330.41 m<sup>2</sup>, (16.22%) de “el predio” que se superpone parcialmente con el sitio arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

3.8 Siendo que el área de 6 871.86 (83.78%) de “el predio” un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde se evalúe formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución<sup>6</sup> con los cuales “la administrada pretende acreditar la causal de “colindancia sin acceso directo” previsto en el numeral 1) del artículo 222 de “el Reglamento”, debiéndose verificar el cumplimiento de los dos supuestos establecidos en la norma: a) el predio estatal no tiene acceso directo; y b) colinda con el bien inmueble de propiedad del solicitante. (...)

3.10. (...) según el panel fotográfico inserto en el Informe preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte de la imagen N° 3 y 4 que “el predio” presenta acceso directo por el este con la ruta vecinal LM839 y por el sur con la vía de acceso a Portofino que cruza “el predio”, en consecuencia, la solicitud de venta directa de “la administrada” no cumple con uno de los supuestos establecidos para la causal de venta directa prevista en el numeral 1) del artículo 222 de “el reglamento”, resultando improcedente la solicitud (...)

**15.** Que, en consecuencia, mediante Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021, la “SDDI” resolvió declarando improcedente la solicitud de venta directa.

---

<sup>6</sup> Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI

16. Que, mediante escrito presentado el 10 de noviembre de 2021 (S.I. N° 29152-2021), “el recurrente” interpone recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI, mediante el cual requiere que se solicite información al Ministerio de Cultura respecto a la extensión del dominio público constituido por el “Sitio Arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo”. Sobre el particular, mediante Oficio N° 05351-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2021, la “SDDI” solicita a “el recurrente” se sirva presentar nueva prueba que sustente el recurso, conforme a lo señalado en el artículo 219 del “TUO de la LPAG”; al respecto, mediante escrito presentado el 13 de enero de 2022 (S.I. N° 00670-2022), “el recurrente” reitera que la SBN deberá solicitar al Ministerio de Cultura un informe sobre la extensión del dominio público constituido por el “Sitio Arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo” en su área nuclear como en su marco circundante, a efecto de determinar la libre disponibilidad del predio.

17. Que, mediante Resolución N° 0156-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022, la SDDI procedió en evaluar la información remitida por el Ministerio de Cultura, desestimando el recurso de reconsideración interpuesto por “el recurrente” conforme se expone en el décimo cuarto considerando de dicha resolución.

#### **Sobre lo argumentado por “el recurrente”**

18. Que, “el recurrente” en su **primer argumento** señala que, a efectos de determinar la libre disponibilidad de “el predio” la SBN debió solicitar al Ministerio de Cultura la extensión total que abarca el “Sitio Arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo” en su área nuclear como en su marco circundante, a efecto de determinar la libre disponibilidad del predio ya que la SBN únicamente mencional el área nuclear del sitio arqueológico, cuando dicho bien con su área circundante, al ser catalogado como intangible, por ende un bien de dominio público no tendría libre disponibilidad.

19. Que, al respecto, se advierte que mediante Oficio N° 00247-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2022 (folio 61), la “SDDI” solicita al Ministerio de Cultura informe el ámbito de superposición de “el predio” con el “Sitio Arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo”, para lo cual la “SDDI” adjunta el plano perimétrico y de ubicación del mismo, con cuadro de coordenadas UTM.

20. Que, en tal sentido mediante el Oficio N° 000077-2022-DSFL/MC del 28 de enero de 2022 (folio 62), presentado a través de mesa de partes de esta Superintendencia con fecha 31 de enero de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal de la Dirección General de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura, informa que: *“insertada la poligonal en evaluación conforme al archivo digital en formato Cad (Plano N°:P-01) georeferenciado al sistema de coordenadas UTM de Dátum WGS84- Zona 18 Sur, se realizó la superposición con el sistema de información Geográfica de Arqueología -SIGDA, que dispone esta Dirección a la fecha, **encontrándose superposición con el Sitio Arqueológico Cerro La Capilla – Puerto Viejo, aprobado con la Resolución Directoral Nacional N° 769 del 07/04/2010**”.* (el resaltado es nuestro)

21. Que, según la consulta realizada por la “SDDI” al Ministerio de Cultura, éste ratifica que, respecto a “el predio” existe superposición con el Sitio Arqueológico Cerro La Capilla – Puerto Viejo, tal como se determinó en el Informe Preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI.

**22.** Que, en tal sentido, de acuerdo a la exposición del Informe de Brigada N° 00170-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022, y conforme a la información remitida por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal de la Dirección General de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Agricultura, ésta ha sido merituada por la “SDDI” en la evaluación del recurso de reconsideración interpuesta contra la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI; tal como se desprende del considerando décimo cuarto de “la Resolución impugnada”, que especifica la parte resolutive de la Resolución Directoral Nacional N° 769 del 7 de abril de 2010, esto es, la declaración del patrimonio cultural de la Nación, las coordenadas, la aprobación de los expedientes técnicos (planos de delimitación, memoria descriptiva, ficha técnica) del “Sitio arqueológico Cerro la Capilla – Cementerio Puerto Viejo”; en consecuencia, queda desvirtuado el primer argumento expuesto por “el recurrente”.

**23.** Que, el **segundo argumento** señala que la Resolución N° 769 del 7 de abril de 2010, no hace mención alguna al área circundante, menos a la monumentación o delimitación perimetral del sitio arqueológico; así, en el caso que “el predio” se considere como área circundante del “Sitio Arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo”, siendo insolubles, sería un bien público, por lo tanto no sería de libre disposición; en tal sentido, la SBN señala que por el oeste se accede a través del predio inscrito a favor de la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A., por lo que, si en el supuesto que “el predio” fuera de libre disponibilidad luego de verificar el área circundante del “Sitio Arqueológico Cerro La Capilla-Cementerio Puerto Viejo” dicha extensión no tendría acceso hacia el oeste – zona de playa pública, por lo que se debe aplicar el criterio de mejor aprovechamiento del bien estatal, en dicho supuesto el mejor aprovechamiento se realiza a través de la gestión del predio colindante, quien puede anexarlo a su desarrollo inmobiliario con recursos privados sin arriesgar recursos públicos.

**24.** Que, del mérito de la información proporcionada por la Dirección de Catastro y Saneamiento físico Legal del Ministerio de Cultura con el Oficio N° 000077-2022-DSFL/MC del 28 de enero de 2022, se ha determinado que realizó la superposición con el Sistema de Información Geográfica de Arqueológica - SIGDA, que dispone dicha Dirección a la fecha, encontrándose superposición con el Sitio Arqueológico Cerro La Capilla - Puerto Viejo - Cementerio Puerto Viejo, aprobado con la Resolución Directoral Nacional N° 769 del 07 de abril de 2010.

**25.** Que, en atención a lo expuesto en los párrafos precedentes, se advierte que del Informe de Brigada N° 00170-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022, se evalúa la información remitida por el Ministerio de Cultura a través del Oficio N° 000077-2022-DSFL/MC, mediante el cual se determina que, en concordancia con el inciso c) del numeral 3.3 del Informe Preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2021, realizado el contraste con plano georreferenciado que presentó “el recurrente”, la SDDI verificó que “el predio” se superpone parcialmente en un ámbito de 1 330,41 m<sup>2</sup>, que representa el 16.22 % de “el predio” con el “Sitio Arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo, declarado mediante Resolución Directoral N° 769 del 07 de abril de 2010.

**26.** Que, en tal sentido, de acuerdo al análisis del Informe Preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2021 y del análisis Informe de Brigada N° 00170-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022, que evalúa la información remitida por el Ministerio de Cultura, “el predio” presenta acceso directo por el Este a través de la ruta vecinal LM 839 (acceso 1) y por el Sur con la vía de acceso Portofino (acceso 2).

**27.** Que, respecto a la vía de acceso Portofino (acceso 2), se debe precisar que, tal como se establece en el considerando décimo cuarto de la “Resolución impugnada”, dicha vía no debe ser considerada como un acceso a “el predio”: “(...) se colige que la vía de acceso a Portofino (acceso 2), no debe ser considerada como un acceso a “el predio”; sin embargo, conforme se indicó en “la Resolución”, “el predio” presenta acceso directo a través de la ruta vecinal LM 839 (acceso 1), información descrita en el informe preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI”.

**28.** Que, en ese orden de ideas “el predio” presenta acceso directo a través de la ruta vecinal LM 839; por tanto, no se cumple el requisito establecido en el numeral 1) del artículo 222 de “el Reglamento”, esto es, cuando el predio estatal no tiene acceso directo.

**29.** Que, ahora bien, conforme a lo dispuesto en el artículo 219 de “el Reglamento”, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado; así también, establece que el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros, no obstante la Entidad no se encuentra obligada a iniciar el mismo; en tal sentido, las solicitudes que no califiquen en alguna de las causales de venta directa se tramitan de oficio a través de la subasta pública, conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de “el Reglamento”; siendo que, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario procederá conforme al citado marco normativo.

**30.** Que, en atención en los anteriores considerandos, se concluye que “la Resolución impugnada” se encuentra conforme a lo señalado por el Principio de Legalidad<sup>7</sup>, establecido en el “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

**31.** Que, por lo expuesto, se desprende que los argumentos de “el recurrente” no desvirtúan lo señalado por “la SDDI” a través de “la Resolución impugnada” y la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI, por lo que corresponde se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, aprobado Decreto Supremo N° 016-2010/SBN.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A., representada por su Gerente General Eduardo Leonardo

---

<sup>7</sup> 1.1. Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.



Sambuceti Canessa, contra la Resolución N° 0156-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

**Artículo 2°.-** NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

**Artículo 3°-** DISPONER que la presente Resolución 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**

**Visado por:**

**Asesor Legal**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME N° 00198-2022/SBN-DGPE**

PARA : **HÉCTOR MANUEL CHÁVEZ ARENAS**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARIA DEL ROSARIO DELGADO HEREDIA**  
Asesor legal

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución N° 0156-2022/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso N° 08760-2022  
b) Expediente N° 878-2021/SBNSDDI

FECHA : 25 de mayo de 2022

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, el Gerente General de la SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A., interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0156-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022, que desestima el recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa de un área de 8 202.27 m<sup>2</sup>, ubicado en Puerto Viejo, altura del km 71 de la autopista Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima (en adelante "el predio");

Al respecto, informo lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1 Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley N° 29151"); el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2 Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47 y 48 del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010- VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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.
- 1.3 Que, el literal k) del artículo 41 del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante "DGPE"), evaluar y resolver como

---

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008- VIVIENDA y modificatorias

segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

- 1.4 Que, a través del Memorándum N° 01003-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2022, la "SDDI" remitió el escrito presentado el señor Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, Gerente General de la "Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A." (en adelante "el recurrente"), para que sea resuelto en grado de apelación por parte de la "DGPE".

#### **De la calificación del escrito presentado por "el recurrente"**

- 1.5 Que, mediante escrito de apelación presentado el 24 de marzo de 2022 (S.I. N° 08760-2022), "el recurrente" interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 0156-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022 (en adelante "Resolución impugnada"), que desestima el recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021, que resuelve declarar improcedente la solicitud de venta directa sobre "el predio", bajo los siguientes argumentos que exponemos de forma sucinta:

**5.1** Conforme al principio de verdad material, a efectos de determinar la libre disponibilidad de "el predio" la SBN debió solicitar al Ministerio de Cultura la extensión total que abarca el "sitio arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo" en su área nuclear como en su marco circundante, a efecto de determinar la libre disponibilidad del predio ya que la SBN únicamente mencional el área nuclear del sitio arqueológico, cuando dicho bien con su área circundante, al ser catalogado como intangible, por ende un bien de dominio público no tendría libre disponibilidad.

**5.2.** La Resolución N° 769 del 7 de abril de 2010 emitida por la Dirección General del Instituto Nacional de Cultura no hace mención alguna al área circundante, menos a la monumentación o delimitación perimetral del sitio arqueológico. Si se considera al predio denominado Parcela A-3 como el área circundante del "sitio arqueológico La Capilla", siendo insolubles, sería un bien público, por lo tanto no sería de libre disposición, siendo que dicha prueba sí modifica la resolución impugnada ya que de ser la Parcela A-3 insoluble con el sitio arqueológico no podría ser dispuesta por la SBN. La SBN señala que por el oeste se accede a través del predio inscrito a favor de la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A., por lo que si en el supuesto que se verifique que la Parcela A-3 fuera de libre disponibilidad luego de verificar el área circundante del "Sitio Arqueológico La Capilla" dicha extensión no tendría acceso hacia el oeste – zona de playa pública, por lo que se debe aplicar el criterio de mejor aprovechamiento del bien estatal, en dicho supuesto el mejor aprovechamiento se realiza a través de la gestión del predio colindante, quien puede anexarlo a su desarrollo inmobiliario con recursos privados sin arriesgar recursus públicos.

- 1.6 Que, el artículo 220<sup>3</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.
- 1.7 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del citado "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 1.8 Que, la "Resolución impugnada" fue notificada el día 3 de marzo de 2022, y presentó su recurso de apelación en fecha 24 de marzo de 2022. De la calificación del citado recurso de

#### **<sup>3</sup> Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

apelación descrito en el numeral 2.1 del presente informe, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del "TUO de la LPAG"; y, b) fue presentado dentro del plazo de 15 días hábiles de notificada la resolución recurrida; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG". Por tanto, "el recurrente" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

### **Determinación del cuestionamiento de fondo**

Determinar si la SDDI ha evaluado correctamente el pedido de venta directa solicitado por "el recurrente".

### **Análisis de la cuestión controvertida**

#### ***Sobre la calificación formal de la solicitud de venta respecto a "el predio"***

- 1.9 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222 de "el Reglamento".
- 1.10 Que, el artículo 189 de "el Reglamento", establece que la entidad en primer orden deberá hacer una evaluación formal de la solicitud presentada por los administrados para que la entidad emita un acto de disposición sobre un predio estatal; ésta consiste en la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento y de no hacerlo, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud<sup>4</sup>;
- 1.11 Que, una vez culminada la evaluación formal de la solicitud y de acuerdo a lo prescrito en el artículo 190 de "el Reglamento", la entidad procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable<sup>5</sup>; los resultados de la calificación se plasman en el informe; si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones antes citadas, *se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.*
- 1.12 Que, el artículo 222 de "el Reglamento" establece las causales para la compraventa directa sobre predios de dominio privado estatal; siendo la causal señalada en el numeral 1), la colindancia sin acceso directo, esto es que, el predio estatal no tenga acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante.
- 1.13 Que, visto el Expediente N° 878-2021/SBNSDDI, como parte de la etapa de calificación, la "SDDI" emitió el Informe Preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2021, y determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

---

#### **<sup>4</sup> Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud**

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita 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.

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".

#### **<sup>5</sup> Artículo 190.- Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

"(...)

3.3. Evaluación de libre disponibilidad y otros complementarios: (...) según el contraste realizado con el plano georeferenciado que presenta "el administrado" respecto a la consulta realizada al Ministerio de Cultura, se verifica que "el predio" **se superpone parcialmente con un área aproximada de 1 330.41 m<sup>2</sup> (16.22%) con el Sitio Arqueológico LA CAPILLA-CEMENTARIO PUERTO VIEJO, declarado como tal por Resolución Directoral N° 769 del 7 de abril de 2010, quedando un área sin afectación de 6,871.86 (83.78%).**



b) Del acceso directo: Según lo establecido en el nuevo Reglamento, corresponde verificar si "el predio" se encuentra sin acceso directo, para este fin se utilizará la imagen satelital del cobertura más reciente y disponible en Google earth.

De la visualización de la imagen satelital del Google earth de fecha 08 de octubre de 2020, se verifica que "el predio":

- Por el este, se accede a través de la ruta vecinal LM 839, que cruza por el predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en la partida N° 21021538

-Por el sur, se accede a través de la vía de acceso a Portofino, que curza por el predio inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes nacionales, en la partida N° 21021538

-Por el oeste se accede a través del predio inscrito a favor de Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A.

Por lo expuesto "el predio" al presentar acceso directo a través de la ruta vecinal LM 839 y vía de acceso Portofino, no se configura la causal de venta directa de colindancia sin acceso directo invocada (...).

1.14 Que, en tal sentido, como parte de la calificación, mediante el Informe de Brigada N° 00932-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021, la "SDDI" evaluó la documentación técnica de "el predio", determinando lo siguiente:

"(...)

3.7 De conformidad con el artículo 21 de la Constitución Política del Perú y en el segundo párrafo del artículo 5, concordado con el numeral 6.1) del artículo 6 de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, Ley N° 28296 publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el área de 1330.41 m<sup>2</sup>, (16.22%) de "el predio" que se superpone parcialmente con el sitio arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo, constituye un bien de dominio público de carácter inalienable, intangible e imprescriptible, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

3.8 Siendo que el área de 6 871.86 (83.78%) de "el predio" un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, corresponde se evalúe formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución<sup>6</sup> con los cuales "la administrada pretende acreditar la causal de "colindancia sin acceso directo" previsto en el numeral 1) del artículo 222 de "el Reglamento", debiéndose verificar el cumplimiento de los dos supuestos establecidos en la norma: a) el predio estatal no tiene acceso directo; y b) colinda con el bien inmueble de propiedad del solicitante. (...)

3.10. (...) según el panel fotográfico inserto en el Informe preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI, se advierte de la imagen N° 3 y 4 que "el predio" presenta acceso directo por el este con la ruta vecinal LM839 y por el sur con la vía de acceso a Portofino que cruza "el predio", en consecuencia, la solicitud de venta directa de "la administrada" no cumple con uno de los supuestos establecidos para la causal de venta directa prevista en el numeral 1) del artículo 222 de "el reglamento", resultando improcedente la solicitud (...)"

- 1.15 Que, en consecuencia, mediante Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021, la "SDDI" resolvió declarando improcedente la solicitud de venta directa.
- 1.16 Que, mediante escrito presentado el 10 de noviembre de 2021 (S.I. N° 29152-2021), "el recurrente" interpone recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI, mediante el cual requiere que se solicite información al Ministerio de Cultura respecto a la extensión del dominio público constituido por el "Sitio Arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo". Sobre el particular, mediante Oficio N° 05351-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2021, la "SDDI" solicita a "el recurrente" se sirva presentar nueva prueba que sustente el recurso, conforme a lo señalado en el artículo 219 del "TUO de la LPAG"; al respecto, mediante escrito presentado el 13 de enero de 2022 (S.I. N° 00670-2022), "el recurrente" reitera que la SBN deberá solicitar al Ministerio de Cultura un informe sobre la extensión del dominio público constituido por el "Sitio Arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo" en su área nuclear como en su marco circundante, a efecto de determinar la libre disponibilidad del predio.
- 1.17 Que, mediante Resolución N° 0156-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022, la SDDI procedió en evaluar la información remitida por el Ministerio de Cultura, desestimando el recurso de reconsideración interpuesto por "el recurrente" conforme se expone en el décimo cuarto considerando de dicha resolución.

### **Sobre lo argumentado por "el recurrente"**

- 1.18 Que, "el recurrente" en su **primer argumento** señala que, a efectos de determinar la libre disponibilidad de "el predio" la SBN debió solicitar al Ministerio de Cultura la extensión total que abarca el "Sitio Arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo" en su área nuclear como en su marco circundante, a efecto de determinar la libre disponibilidad del predio ya que la SBN únicamente mencional el área nuclear del sitio arqueológico, cuando dicho bien con su área circundante, al ser catalogado como intangible, por ende un bien de dominio público no tendría libre disponibilidad.

---

<sup>6</sup> Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI

- 1.19 Que, al respecto, se advierte que mediante Oficio N° 00247-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2022 (folio 61), la “SDDI” solicita al Ministerio de Cultura informe el ámbito de superposición de “el predio” con el “Sitio Arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo”, para lo cual la “SDDI” adjunta el plano perimétrico y de ubicación del mismo, con cuadro de coordenadas UTM.
- 1.20 Que, en tal sentido mediante el Oficio N° 000077-2022-DSFL/MC del 28 de enero de 2022 (folio 62), presentado a través de mesa de partes de esta Superintendencia con fecha 31 de enero de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal de la Dirección General de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Cultura, informa que: *“insertada la poligonal en evaluación conforme al archivo digital en formato Cad (Plano N°:P-01) georeferenciado al sistema de coordenadas UTM de Dátum WGS84- Zona 18 Sur, se realizó la superposición con el sistema de información Geográfica de Arqueología -SIGDA, que dispone esta Dirección a la fecha, **encontrándose superposición con el Sitio Arqueológico Cerro La Capilla – Puerto Viejo, aprobado con la Resolución Directoral Nacional N° 769 del 07/04/2010**”.* (el resaltado es nuestro)
- 1.21 Que, según la consulta realizada por la “SDDI” al Ministerio de Cultura, éste ratifica que, respecto a “el predio” existe superposición con el Sitio Arqueológico Cerro La Capilla – Puerto Viejo, tal como se determinó en el Informe Preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI.
- 1.22 Que, en tal sentido, de acuerdo a la exposición del Informe de Brigada N° 00170-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022, y conforme a la información remitida por la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal de la Dirección General de Patrimonio Arqueológico Inmueble del Ministerio de Agricultura, ésta ha sido merituada por la “SDDI” en la evaluación del recurso de reconsideración interpuesta contra la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI; tal como se desprende del considerando décimo cuarto de “la Resolución impugnada”, que especifica la parte resolutive de la Resolución Directoral Nacional N° 769 del 7 de abril de 2010, esto es, la declaración del patrimonio cultural de la Nación, las coordenadas, la aprobación de los expedientes técnicos (planos de delimitación, memoria descriptiva, ficha técnica) del “Sitio arqueológico Cerro la Capilla – Cementerio Puerto Viejo”; en consecuencia, queda desvirtuado el primer argumento expuesto por “el recurrente”.
- 1.23 Que, el **segundo argumento** señala que la Resolución N° 769 del 7 de abril de 2010, no hace mención alguna al área circundante, menos a la monumentación o delimitación perimetral del sitio arqueológico; así, en el caso que “el predio” se considere como área circundante del “Sitio Arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo”, siendo indisolubles, sería un bien público, por lo tanto no sería de libre disposición; en tal sentido, la SBN señala que por el oeste se accede a través del predio inscrito a favor de la Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A., por lo que, si en el supuesto que “el predio” fuera de libre disponibilidad luego de verificar el área circundante del “Sitio Arqueológico Cerro La Capilla-Cementerio Puerto Viejo” dicha extensión no tendría acceso hacia el oeste – zona de playa pública, por lo que se debe aplicar el criterio de mejor aprovechamiento del bien estatal, en dicho supuesto el mejor aprovechamiento se realiza a través de la gestión del predio colindante, quien puede anexarlo a su desarrollo inmobiliario con recursos privados sin arriesgar recursos públicos.
- 1.24 Que, del mérito de la información proporcionada por la Dirección de Catastro y Saneamiento físico Legal del Ministerio de Cultura con el Oficio N° 000077-2022-DSFL/MC del 28 de enero de 2022, se ha determinado que realizó la superposición con el Sistema de Información Geográfica de Arqueológica - SIGDA, que dispone dicha Dirección a la fecha, encontrándose superposición con el Sitio Arqueológico Cerro La Capilla - Puerto Viejo - Cementerio Puerto Viejo, aprobado con la Resolución Directoral Nacional N° 769 del 07 de abril de 2010.
- 1.25 Que, en atención a lo expuesto en los párrafos precedentes, se advierte que del Informe de Brigada N° 00170-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022, se evalúa la información remitida por el Ministerio de Cultura a través del Oficio N° 000077-2022-DSFL/MC, mediante

el cual se determina que, en concordancia con el inciso c) del numeral 3.3 del Informe Preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2021, realizado el contraste con plano georreferenciado que presentó "el recurrente", la SDDI verificó que "el predio" se superpone parcialmente en un ámbito de 1 330,41 m<sup>2</sup>, que representa el 16.22 % de "el predio" con el "Sitio Arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo, declarado mediante Resolución Directoral N° 769 del 07 de abril de 2010.

- 1.26 Que, en tal sentido, de acuerdo al análisis del Informe Preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2021 y del análisis Informe de Brigada N° 00170-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022, que evalúa la información remitida por el Ministerio de Cultura, "el predio" presenta acceso directo por el Este a través de la ruta vecinal LM 839 (acceso 1) y por el Sur con la vía de acceso Portofino (acceso 2).
- 1.27 Que, respecto a la vía de acceso Portofino (acceso 2), se debe precisar que, tal como se establece en el considerando décimo cuarto de la "Resolución impugnada", dicha vía no debe ser considerada como un acceso a "el predio": "(...) se colige que la vía de acceso a Portofino (acceso 2), no debe ser considerada como un acceso a "el predio"; sin embargo, conforme se indicó en "la Resolución", "el predio" presenta acceso directo a través de la ruta vecinal LM 839 (acceso 1), información descrita en el informe preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI".
- 1.28 Que, en ese orden de ideas "el predio" presenta acceso directo a través de la ruta vecinal LM 839; por tanto, no se cumple el requisito establecido en el numeral 1) del artículo 222 de "el Reglamento", esto es, cuando el predio estatal no tiene acceso directo.
- 1.29 Que, ahora bien, conforme a lo dispuesto en el artículo 219 de "el Reglamento", la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado; así también, establece que el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros, no obstante la Entidad no se encuentra obligada a iniciar el mismo; en tal sentido, las solicitudes que no califiquen en alguna de las causales de venta directa se tramitan de oficio a través de la subasta pública, conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de "el Reglamento"; siendo que, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario procederá conforme al citado marco normativo.
- 1.30 Que, en atención en los anteriores considerandos, se concluye que "la Resolución impugnada" se encuentra conforme a lo señalado por el Principio de Legalidad<sup>7</sup>, establecido en el "TUO de la LPAG", debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 1.31 Que, por lo expuesto, se desprende que los argumentos de "el recurrente" no desvirtúan lo señalado por "la SDDI" a través de "la Resolución impugnada" y la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI, por lo que corresponde se declare infundado el recurso de apelación y dar por agotada la vía administrativa.

## II. **CONCLUSIÓN:**

Por las razones expuestas, se recomienda declarar INFUNDADO el recurso de apelación

---

<sup>7</sup> 1.1. Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.



interpuesto por la SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A., representada por su Gerente General Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, contra la Resolución N° 0156-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022, que desestimó el recurso de reconsideración en contra de la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme a las consideraciones expuestas y dar por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

**Asesor Legal**

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**