

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0156-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de febrero del 2022

VISTO:

El recurso de reconsideración interpuesto por la **SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A.**, representada por su gerente general Eduardo Leonardo Sambuceti Canessa, contra la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021, recaída en el Expediente N° 878-2021/SBNSDDI; que declaró improcedente la solicitud de venta directa, respecto de un área de 8 202,27 m², 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 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario emitió la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021 (fojas 47) (en adelante “la Resolución”) mediante la cual se declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por la **SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A.**, (en adelante “la administrada”) respecto de “el predio”, por cuanto se determinó que: a) 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 LM 839 (el resaltado es nuestro) 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 literal 1) del artículo 222° de “el Reglamento”; y, b) el área de 1 330,41 m² (representa el 16,22 %) de “el predio” 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.

4. Que, mediante escrito presentado el 10 de noviembre de 2021 (S.I. N° 29152-2021) (fojas 53) "la administrada" interpone recurso de reconsideración en contra de "la Resolución", alegando, entre otros lo siguiente:

"(...)

4. Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1°, numeral 1°, acápite 1.1° de la Ley No. 28296, establece que "La protección de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, comprende el suelo y subsuelo en el que se encuentran o asientan, los aires y el marco circundante en la extensión técnicamente necesaria para cada caso". Que, según la GUIA No 002-2021-VMPCIC/MC, del Ministerio de Cultura, dispone que la "() delimitación (intangibilidad) de los bienes arqueológicos registrados. Dicho polígono está compuesto por la zona nuclear y el marco circundante. Ambos son concebidos como una unidad indisociable y forman parte integrante de la misma. La zona nuclear es el área en la que se concentran las evidencias arqueológicas y marco circundante es el ámbito o espacio que envuelve o rodea la zona nuclear, para fines de protección, donde pueden desacollarse otras funciones relativas a su gestión (...)"

5. Que, conforme al principio de verdad material que rige todo procedimiento administrativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 191.2 del Decreto Supremo No. 008 - 2021 - VIVIENDA, a efectos de determinar la libre disponibilidad del predio debió solicitarse 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 efectos de determinar la libre disponibilidad del predio, ya que la SBN únicamente menciona 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.

6. Que, igualmente se falta al principio de verdad material, al no haber solicitado al Ministerio de Cultura la información del área circundante del "sitio Arqueológico La Capilla - Cementerio Pueblo Viejo" y reconocer una vía de acceso "Portofino" según se desprende del informe Preliminar N° 01434 - 2021 /SBN - DGPE - SDDI, que la Parcela A - 3, numeral 3.4. b), que atraviesa un sitio arqueológico, vulnerando su intangibilidad y además se interrumpe con el predio inscrito de la recurrente.

7. Sustenta, en el informe Preliminar N° 01434 - 2021 /SBN - DGPE - SDDI, que la Parcela A - 3, numeral 3.4. b) que, por el Oeste, se accede a través del predio inscrito a favor de Sociedad Agrícola Tres Cruces S.A., por lo que si en el supuesto que se verificara que la Parcela A - 3, fuera de libre disponibilidad luego de verificar el área circundante del del "sitio Arqueológico La Capilla - Cementerio Puerto Viejo", dicha extensión no tendría acceso hacia el Oeste - zona de playa pública - por lo que conforme con el artículo 222° inciso 1° del Decreto Supremo No. 008 - 2021 - VIVIENDA, 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.

8. En el fundamento (13.) de la Resolución, objeto de Reconsideración, al pedido de subasta pública peticionado por la recurrente, se dispone que "1.), si bien el impulso del trámite de venta por subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta, toda vez que la subasta es un procedimiento de oficio y no a pedido de parte, (.) "Al respecto, según lo dispuesto en el artículo 221.4° del Decreto Supremo No. 008 - 2021 - VIVIENDA, establece que, en los supuestos de solicitudes que no califiquen en alguna de las causales de venta directa g tramitarán de oficio a través de la subasta pública en consecuencia si existe la obligación de impulsar de oficio v sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública. ello en atención también a lo dispuesto en el artículo IV, numeral 1.3 del TUO de la Ley No.27444, que norma el deber de impulso de oficio del procedimiento y ordenar la realización de los actos que resulten convenientes.

(...)"

5. Que, los artículos 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley 27444") establecen que "El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba (...)". Asimismo, prescribe que el término para la presentación de dicho recurso es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

6. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “la administrada” ha cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil, así como presentar nueva prueba; es decir, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”; de conformidad con el artículo 217° y artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS.

Respecto al plazo de interposición del recurso:

7. Que, tal como consta en el cargo de Notificación N° 02706-2021 SBN-GG-UTD del 19 de octubre de 2021 “la Resolución” ha sido notificada el 20 de octubre de 2021, a la dirección señalada por “la administrada” esto es Calle Ayacucho N° 176, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, con acuse de recibo el 20 de octubre de 2021, tal como consta del cargo del mismo; en ese sentido, se le tiene por bien notificada al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 20.1.2 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de 01 (un) día hábil para la interposición de algún recurso impugnatorio vence el **12 de noviembre de 2021**. En virtud de lo señalado, se ha verificado que “la administrada” presentó el recurso de reconsideración, dentro del plazo legal.

Respecto a la nueva prueba:

8. Que, el artículo 219° del “TUO de la LPAG”, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. A decir de Juan Carlos Morón Urbina “la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis”¹.

9. Que, en tal sentido, respecto a la nueva prueba, el autor Morón Urbina señala “Precisamente para nuestro legislador no cabe la posibilidad de que la autoridad instructora pueda cambiar el sentido de su decisión con solo pedírselo, pues se estima que dentro de una línea de actuación responsable el instructor ha emitido la mejor decisión que a su criterio cabe en el caso en concreto y ha aplicado la regla jurídica que estima idónea. **Por ello, perdería seriedad pretender que pueda modificarlo con tan solo un nuevo pedido o una nueva argumentación sobre los mismos hechos. Para habilitar la posibilidad del cambio de criterio, la ley exige que se presente a la autoridad un hecho tangible y no evaluado con anterioridad, que amerite reconsideración**”. (El énfasis es agregado).

10. Que, el referido autor² señala:

“(. . .) la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis.” (El énfasis es agregado).

11. Que, en el caso en concreto, “la administrada” ha ofrecido como nueva prueba el informe que deberá emitir el Ministerio de Cultura, 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 efectos de determinar la libre disponibilidad de “el predio”. Verificada la documentación presentada por “la administrada” se advierte que no se ha adjuntado documento alguno al escrito presentado el 10 de noviembre de 2021 (S.I. N° 29152-2021); motivo por el cual, esta Subdirección emitió el Oficio N° 05351-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2021 (en adelante “el Oficio”) (fojas 56), mediante el cual se le requirió que presente nueva prueba que sustente su recurso, en la medida que no ha adjuntado documento alguno.

12. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el 29 de diciembre de 2021, a las 11:44 am, en el domicilio señalado por “la administrada” en su solicitud de venta directa, tal como consta en acta

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Décima cuarta edición. Lima: Gaceta Jurídica, 2019, p. 215.

² MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Décima cuarta edición. Lima: Gaceta Jurídica, 2019, p. 216.

de segunda visita del 29 de diciembre de 2021 (fojas 56), siendo dejado bajo puerta en la segunda visita, al no haberse encontrado a persona alguna en la primera visita, conforme se advierte del Acta de notificación de fecha 27 de diciembre de 2021 (fojas 58); motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444 . En ese sentido, el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia, venció el **17 de enero de 2022**.

13. Que, en tal contexto, se ha verificado que “la administrada” presentó un nuevo escrito el 13 de enero de 2022 (S.I. N° 00670-2022) (fojas 59), con la cual pretende subsanar dentro del plazo la observación advertida mediante “el Oficio” al recurso de reconsideración, alegando, entre otros lo siguiente:

(...)

Al respecto, precisamos que la prueba que ofrecemos es el Informe que deberá solicitarse al Ministerio de Cultura - Dirección de Catastro, como ente competente de materia de patrimonio arqueológica, quien deberá remitir 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 efectos de determinar la libre disponibilidad del predio.

Sin perjuicio de lo anterior, si la autoridad administrativa considera que el recurso interpuesto por la recurrente no corresponde a reconsideración sino a uno de apelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 221° del TUO de la Ley N° 27444, deberá encausar el trámite y elevar los autos al Superior Jerárquico.

(...)

14. Que, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar la observación efectuada en “el Oficio”, conforme se detalla a continuación:

Respecto a la presentación de nueva prueba

“La administrada”, mediante la S.I. N° 00670-2022 pretende subsanar la observación advertida en “el Oficio”, ofreciendo como nueva prueba el informe que esta Superintendencia deberá solicitar al Ministerio de cultura, a fin de determinar la extensión del dominio público constituido por el “Sitio Arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo”,

En tal contexto, a fin de brindar una información veraz y acorde a los principios de verdad material³, impulso de oficio⁴, esta Subdirección mediante Oficio N° 00247-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2022 (fojas 60), solicitó al Ministerio de Cultura, informe el ámbito de superposición de “el predio” con el sitio arqueológico La Capilla – Cementerio Puerto Viejo, remita la documentación técnica y legal correspondiente.

En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 000077-2022-DSFL/MC del 28 de enero de 2022 (S.I N° 03190-2022) (fojas 61), la Dirección de Catastro y Saneamiento físico legal del Ministerio de Cultura, informa que, se realizó la superposición con el Sistema de Información Geográfica de Arqueológica - SIGDA, que dispone esta 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.

A mayor abundamiento, de acuerdo al inciso c) del numeral 3.3 del informe preliminar N° 01434-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2021, se advierte que, realizado el contraste con plano georreferenciado que presentó “la administrada”, se verifica que “el predio” se superpone parcialmente en un ámbito de 1 330,41 m² (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.

Al respecto, en la Resolución Directoral N° 769 del 07 de abril de 2010, emitida por la Dirección General del Instituto Nacional de Cultura, se resuelve entre otros:

³ **Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo**

1.11. Principio de verdad material.- En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.

⁴ **1.3. Principio de impulso de oficio.** - Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.

- a) **Artículo 1°.-** Modificar el artículo 1° de la Resolución Directoral Nacional N° 085/INC de fecha 06 de febrero de 2002:

"Artículo 1°.- Declarar patrimonio cultural de la Nación los monumentos arqueológicos prehispánicos, cuya ubicación se detalla en el siguiente cuadro (parte pertinente):

Departamento		Lima			
Provincia		Cañete			
Nombre del sitio arqueológico	Distrito	Datum PSAD56 Zona 18		Datum WGS84 Zona 18	
		UTM Este	UTM Norte	UTM Este	UTM Norte
Cerro La Capilla – Puerto Viejo – Cementerio Puerto Viejo	San Antonio	314981.9301	8607723.7613	314757.4330	8607355.8710

- b) **Artículo 2°.-** Aprobar los expedientes técnicos (plano de delimitación, memoria descriptiva ficha técnica) de los siguientes monumentos arqueológicos prehispánicos, de acuerdo a los planos, áreas y perímetros que continuación se consignan (parte pertinente):

Nombre del Sitio Arqueológico	N° de Plano en Datum PSAD56	N° de Plano en Datum WGS84	Área (m ²)	Área (ha)	Perímetro (m)
Cerro La Capilla – Puerto Viejo – Cementerio Puerto Viejo	PP-036-INC_DREPH-DA-SDIC-2009 PSAD56	PP-036-INC_DREPH-DA-SDIC-2009 WGS84	35 240.41	3.524	736.28

Al respecto, es adecuado mencionar que de acuerdo al décimo segundo considerando de “la Resolución” se indicó que “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 a Portofino (acceso 2) que cruza “el predio”, que si bien es cierto y acorde a lo manifestado por “la administrada” y lo informado por el Ministerio de Cultura, en el sentido que, la vía de acceso a Portofino (acceso 2) atraviesa el Sitio Arqueológico la Capilla – Puerto Viejo Cementerio Puerto Viejo, 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. Para mayor claridad, se insertan las imágenes del Google Earth Street contenidas en el informe antes mencionado.



Imagen N° 3: Vista panorámica de la ocupación de “el predio” (Fuente: Imagen Google Street)



Imagen N° 4: Acceso a “el predio” por ruta Vecinal LM 839 y la vía de acceso de Portofino

15. Que, en el extremo que indica que si existe la obligación de impulsar de oficio y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública, es preciso manifestar que, el numeral 219.1 del artículo 219° de “el Reglamento” prescribe que **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, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas cuando el predio es de propiedad del Estado.** A mayor abundamiento, el numeral 219.2 del artículo 219° de “el Reglamento” prevé que **el procedimiento de venta por subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.** (El resaltado y subrayado es nuestro).

16. Que, por su parte mediante Resolución N° 0121-2021/SBN, se aprobó la Directiva N° DIR-00006-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa por subasta pública de predios estatales”, el mismo

que en el numeral 5.5) establece que “El procedimiento de aprobación de la compraventa por subasta pública constituye un procedimiento de oficio. Puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad competente a iniciar el procedimiento”.

17. Que, si bien es cierto el numeral 221.4 del artículo 221 de “el Reglamento” establece que “Las solicitudes que no califiquen en alguna de las causales de venta directa se tramitan de oficio a través de la subasta pública”, también lo es que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra aún en trámite al haberse interpuesto recurso administrativo contra el acto administrativo contenido en “la Resolución”, una vez el acto administrativo haya quedado firme, esta Subdirección procederá conforme a lo dispuesto en el numeral 221.4 del artículo 221 de “el Reglamento”.

18. Que, en tal sentido, se ha determinado que la prueba nueva ofrecida por “la administrada” no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por esta Subdirección en “la Resolución” de acuerdo a lo establecido en el artículo 219° del TUO de la LPAG, debiendo desestimarse el recurso de reconsideración, en tanto, ha quedado determinado que “el predio” mantiene un acceso directo a través de la ruta vecinal LM 839 y sobre el cual “el administrado” no se manifiesta en su recurso de reconsideración.

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-0002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 170-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 170-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de febrero de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Desestimar el recurso de reconsideración presentado por la **SOCIEDAD AGRÍCOLA TRES CRUCES S.A.**, contra la Resolución N° 0908-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2021, al no haber presentado nueva prueba que modifique o revoque lo resuelto en “la Resolución”.

Artículo 2°.- 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).

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario