

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1197-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de noviembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 324-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ONGD ASOCIACIÓN CIUDAD PARAÍSO ECOLÓGICA DE PARACAS “CIUDAD PEP”**, representado por Eduardo Ramos Ledesma, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 757 1573 ha (7 571 572,75 m<sup>2</sup>), ubicado en el distrito de San Andrés, provincia de Pisco, departamento de Ica; en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN aprobado por Decreto Supremo N° 011- 2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 0066-2022/SBN (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 26 de enero del 2023 (S.I N° 01821-2023) [fojas 1], **ONGD ASOCIACIÓN CIUDAD PARAÍSO ECOLÓGICA DE PARACAS “CIUDAD PEP”**, representado por Jorge Eduardo Ramos Ledesma (en adelante “el administrado”), manifiesta su interés en adquirir “el predio” con la finalidad de desarrollar el proyecto denominado “Ciudad Paraíso Ecológico de Paracas” sin mencionar la causal prescrita en “el Reglamento”; sin embargo, del referido documento también se advierte que ha sido suscrito por Juan Augusto Alva Bazán, en su condición de Coordinador de la U.N.M.S.M. (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia del Oficio N° 4661-2018/SBN-DNR-SDRC del 17 de julio de 2018 (fojas 2); **b)** copia del Oficio N° 03661-2018/SBN-DNR-SDRC del 19 de junio de 2018 (fojas 3); **c)** copia del detalle de documentación que se acompaña (fojas 4); **d)** copia de constancia de ingreso de la S.I. N° 01234-2015 (fojas 5); **e)** copia de escrito dirigido a la Subdirección de Supervisión de Bienes Nacionales de fecha 19 de enero de 2014, adjuntando un gráfico y plano perimétrico – ubicación (fojas 6 al 8); **f)** copia de la partida registral N° 11012972 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco (fojas 9 al 13); **g)** copia de solicitud de publicidad registral (fojas 14); **h)** copia de Oficio N° 053-2011-GORE-ICA-PR-GRPPAT/SGPICTI (fojas 15); **i)** copia de Oficio N°

1047-2013-GORE-ICA- GRPPAT/SGPICTI (fojas 16); **j**) copia de Oficio N° 097-2009-MPP-ALC del 03 de marzo de 2009 (fojas 17); **k**) copia de la diploma otorgado a Ciudad Paraíso Ecológico de Paracas (fojas 18); **l**) cinco (5) fotografías (fojas 19 al 21 y 23 al 25); **m**) copia de cuatro recortes de periódico (fojas 26 al 29); y, **n**) copia de plano de ubicación sin firma de profesional (fojas 30).

4. Que, las modalidades de la compraventa se encuentran establecido en el artículo 218° de “el Reglamento” en el cual refiere: *que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública, para la cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web, en cualquiera de sus etapas, de acuerdo a las normas de la materia. Por excepción, puede aprobarse la compraventa directa de predios de dominio privado estatal, conforme a las exigencias establecidas en el Reglamento”.*

5. Que, resulta pertinente mencionar que “el administrado” en su requerimiento ha manifestado que sobre “el predio” pretende desarrollar un proyecto, razón por cual corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta la causal regulada por el inciso 2) del artículo 222° de “el Reglamento”.

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

7. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

8. 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”.

9. 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.

10. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: *“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”*, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.*

11. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**12.** Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00357-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2023 (fojas 31 al 33) ampliado por Informe Preliminar N° 00541-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2023 (fojas 34 al 35), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** De la revisión y digitalización de los datos contenidos en la documentación técnica presentada por “la Asociación”, se verifica que el área gráfica es de 7 571 572,7453 m<sup>2</sup>, la cual tiene una diferencia de 0,2547 m<sup>2</sup> con el área presentada en el plano Perimétrico – Ubicación (757,1573 ha), este valor se encuentra dentro del margen de error establecido en los parámetros catastrales vigentes; asimismo, en los documentos técnicos presentados se consigna la denominación Parcela B para “el predio” con una ubicación en el Sector Santa Cruz – California, distrito de San Andrés, provincia Pisco y departamento de Ica.
- ii)** Recae en su totalidad en polígono inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11012972 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, signado con CUS N° 50506.
- iii)** De la lectura de la referida partida registral se advierte lo siguiente:
  - En el asiento C00001 corre la inscripción de la independización e inscripción provisional de la ficha N° 1732 C.U. 010205 que sigue en la partida registral N° 11005476. El título de dominio se encuentra a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito al Oficio N°10687-2008/SBN-GO-JAD de fecha 30/10/2008.
  - En el asiento C00003 corre la inscripción definitiva respecto del asiento C00001, rectificadora por el asiento C00002, de conformidad con el D.S N° 130-2001-EF al haber transcurrido el plazo de 30 días calendarios, de efectuada la inscripción provisional y publicaciones.
  - En el asiento C00005 corre la inscripción del traslado de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en virtud a la Resolución N° 0142-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 28/02/2017.
- iv)** Se observa duplicidad registral con las partidas registrales N° 40003155 y 40015286, al advertirse superposición gráfica con las áreas de 7 322 190,15 m<sup>2</sup> (96,71%) y 7 571 572,75 m<sup>2</sup> (100%), respectivamente.
- v)** De la consulta de la partida registral N° 40003155, se trata de un predio que formó parte de los fundos “Santa Cruz, Chacarilla y el Sapo”, que pertenece a Yuri Valery Manrique Rivera, según el asiento C00002 de la referida partida.
- vi)** De la consulta de la partida registral N° 40015286, se trata de un predio rustico denominado Hacienda Villacuri y COSCALLA y sus anexos que abarca una mayor extensión con fecha de escritura del título de 15.05.1899.
- vii)** En 1 444 808,46 m<sup>2</sup> (19,08% de “el predio”) se superpone con un Derecho Minero de Sustancia Metálica, de código N° 010378308, de titular Felipe Antonio Montes de Oca, cuya situación del derecho se encuentra vigente, según la consulta al Geo portal de Geocatmin, del INGEMMET.
- viii)** “La Asociación” no menciona la causal que invoca, pero manifiesta que quiere desarrollar el proyecto denominado “Ciudad Paraíso Ecológico de Paracas”.
- ix)** De la revisión de la zonificación, se ha constatado que “el predio” se encuentra en un ámbito donde no se ha identificado zonificación alguna.
- x)** De la visualización de la imagen satelital más actual del Google Earth, desde mayo de 2010 hasta febrero de 2023, se observa el entorno de “el predio” en ámbito desértico, ubicado al este de la Carretera Panamericana Sur y al sur de Pampas de Villacuri, distrito de San Andrés, provincia de Pisco, departamento de Ica, se encuentra desocupado, siendo un terreno eriazos y desértico, manteniendo esta condición a lo largo de todo el periodo temporal evaluado, colindante con terrenos eriazos y con ciertos campos de cultivo en su entorno.

**13.** Que, en atención a lo indicado en los ítems iv) y vii) del considerando precedente, esta Subdirección requirió información conforme se detalla a continuación:

- Mediante Publicad N° 2023-3864597 del 23 de junio de 2023, se solicitó a la Oficina Registral de Pisco, el Certificado de la Búsqueda Catastral (CBC), a fin de determinar y/o descartar la posible

duplicidad que recae en “el predio”, el mismo que fue entregado con fecha 16 de agosto del 2023 (fojas 57), en el cual se concluye que: “(...) desarrollado el predio en consulta con las coordenadas proporcionadas, se aprecia que se encuentra en el ámbito del predio inscrito en la partida N° 11012972, coincidiendo en forma y ubicación, según nuestra Base Cartográfica Catastral con la que cuenta la Oficina de Catastro de esta Zona Registral N° XI. (...)”.

- Mediante Oficio N° 02901-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023 (fojas 69), se solicitó al Instituto Geológico Minero y Metalúrgico (INGEMMET) informar si sobre el ámbito de “el predio” existe una concesión minera vigente y/o aprobada; además que indique que actividades le permite al titular de la concesión minera realizar sobre el ámbito de “el predio”. El citado Organismo, mediante Oficio N° 0607-2023-INGEMMET/DC presentado el 13 de julio de 2023 (S.I. N° 18295-2023) [fojas 70 al 73] remitió el Informe N° 636-2023-INGEMMET-DC/UCM [fojas 72], en el cual indica, entre otros, que “(...) Respecto a los derechos mineros, se debe tener en cuenta que el título de concesión minera no autoriza por sí mismo a realizar las actividades mineras de exploración ni explotación, sino que previamente los concesionarios deben: a) Gestionar la aprobación del Ministerio de Cultura de las declaraciones, autorizaciones o certificados que son necesarios para el ejercicio de las actividades mineras. b) Contar con la certificación ambiental emitida por la autoridad ambiental competente, con sujeción a las normas de participación ciudadana. c) Obtener el permiso para la utilización de tierras mediante acuerdo previo con el propietario del terreno superficial o la culminación del procedimiento de servidumbre administrativa, conforme a la reglamentación sobre la materia. d) Obtener las demás licencias, permisos y autorizaciones que son requeridos en la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y localización de las actividades que va a desarrollar. (...)”. Cabe indicar, que el pedido de información fue puesto en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio N° 03132-2023/SBN-DGPE-SDDI (fojas 74).

**14.** Que, mediante escrito presentado el 12 de setiembre de 2023 (S.I. N° 24735 -2023), “el administrado” informa que existe problemas en el Gobierno Regional de Ica para obtener diversos documentos (fojas 75 al 81).

**15.** Que, estando a lo expuesto, se determinó que “el predio” es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, por lo que está Subdirección emitió el Oficio N° 04633-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre del 2023 (en adelante “el Oficio 1”) [foja 83 al 85], requiriendo a “el administrado” lo siguiente:

- a) El documento que acredite el proyecto de interés nacional o regional, de conformidad con el numeral 2) del artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.
- b) Presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, de acuerdo al numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de Ley N° 27444”.

**16.** Que, “el Oficio 1” fue notificado el día 12 de octubre del 2023 en el domicilio señalado por “el Administrado” [foja 83] en la solicitud de ingreso descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, siendo recibido por Luisa Sofía Sarmiento Longo (encargada), identificada con D.N.I. N° 09392758. En ese sentido, se les tiene por válidamente notificada. Razón por la cual el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **27 de octubre del 2023**.

17. Que, en el caso en concreto y de la revisión del Sistema Integrado Documentario –SID y el Sistema de Gestión Documental –SGD, se advierte que “el Administrado” mediante escrito presentado el 24 de octubre de 2023 (S.I. N° 29145-2023) (fojas 86 al 90), solicita un plazo adicional para presentar la documentación requerida en “el Oficio 1”. En ese sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 04930-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre del 2023 (en adelante “el Oficio 2”) [foja 91], le otorga a “el Administrado” la ampliación del plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, para que subsane las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

18. Que, cabe precisar que “el oficio 2” fue notificado el 06 de noviembre del 2023 en el domicilio señalado en tercer considerando, siendo recibido por Luisa Sofía Sarmiento Longo (encargada), identificada con D.N.I. N° 09392758 (foja 91), tal como consta en el cargo (foja 110), en ese sentido, se le tiene por bien notificado. Razón por la cual el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **21 de noviembre del 2023**.

19. Que, de la consulta del Sistema Integrado Documentario –SID y el Sistema de Gestión Documentaria – SGD, se observa que “el Administrado”, mediante el escrito presentado el 20 de noviembre del 2023 (S.I. N° 31794-2023) [fojas 95 al 115], adjuntan, entre otros, documentación con el propósito de levantar las observaciones descritas en “el Oficio 1”, siendo estas las siguientes: **a)** copia del Oficio N° 1510/2023-2014-CPAAAAE/C del 8 de mayo de 2014 (fojas 97); **b)** copia del Acuerdo de Concejo N° 063-2012-CPM del 19 de junio de 2012 (fojas 98); **c)** copia de la Ordenanza Municipal N° 008-2012-MDP del 19 de junio del 2012 (fojas 99 al 100); **d)** copia del Oficio N° 096-2009-MPP-ALC con un sello ilegible (fojas 101); **e)** copia del Acuerdo N° 056-2013-MPP del 13 de junio de 2013 (fojas 102); **f)** copia del Oficio N° 097-2009-MPP-ALC del 3 de marzo del 2009 (fojas 103); **g)** copia del Oficio N° 053-2011-GORE ICA-PR-GRPAT/SGPICTI del 17 de enero de 2011 (fojas 104); **h)** copia del Informe N° 002-2011-SGPICTI del 14 de enero del 2011 (fojas 105 al 107); **i)** copia del Oficio N° 1047-2013-GORE ICA-GRPPAT/SGPICTI del 13 de noviembre de 2013 (fojas 108); **j)** copia del Oficio N° 072-2009-GORE-ICA/GRRNGMA del 2 de marzo del 2009 (fojas 109); **k)** copia del Oficio N° 025-2014-AFIP/GORE-ICA del 6 de julio del 2014 (fojas 110 al 111); **l)** copia de Oficio sin número dirigido al presidente de la Región de Ica (fojas 112); **m)** copia de un cuadro de datos técnicos (fojas 114); **n)** 1 fotografía (fojas 115).

20. Que, en tal sentido corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “el Administrado” a fin de determinar si cumplen con subsanar las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1”:

**Respecto a presentar el documento dispuesto en el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”:**

De la revisión del escrito presentados por “el Administrado” a través de la S.I. N° 31794-2023, se advierte que no ha adjuntado el documento relacionado con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”. En ese sentido, no ha cumplido con subsanar la primera observación.

**Respecto a la presentación de la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, de acuerdo al numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”:**

De la revisión del escrito presentado por “el Administrado” a través de la S.I. N° 31794-2023, se advierte que no ha adjuntado la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado. En ese sentido, no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

21. Que, en el caso concreto conforme consta en autos ha quedado demostrado que “el Administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio 1”; debiéndose por tanto declarar inadmisibles su pretensión, y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda

volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el "ROF de la SBN", "la Directiva N° DIR00002-2022/SBN", el Informe Técnico Legal N° 1292-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023 y el Informe de Brigada N° 01019-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2013.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ONGD ASOCIACIÓN CIUDAD PARAÍSO ECOLÓGICA DE PARACAS "CIUDAD PEP"**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.4

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**