

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0050-2024/SBN-DGPE**

San Isidro, 27 de mayo de 2024

**VISTO:**

El expediente 324-2023/SBNSDDI, que contiene el recurso de apelación presentado por el presidente del comité directivo de la **ONGD ASOCIACIÓN CIUDAD PARAÍSO ECOLÓGICA DE PARACAS “CIUDAD PEP”**, Eduardo Ramos Ledesma, contra la Resolución 0100-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2024, que resolvió **DESESTIMAR** el recurso de reconsideración contra la Resolución 1197-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, que declaró **INADMISIBLE** la solicitud de **COMPRAVENTA 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 (en adelante “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151<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;

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

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

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50 y 51 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal l) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 775-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por el presidente del comité directivo de la **ONGD ASOCIACIÓN CIUDAD PARAÍSO ECOLOGICA DE PARACAS “CIUDAD PEP”**, Eduardo Ramos Ledesma (en adelante “el administrado”), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”;

#### **De la calificación formal del recurso de apelación**

5. Que, mediante escrito presentado el 8 de marzo de 2024 [S.I. 06212-2024 (folio 156)], “el administrado” interpone recurso de apelación contra la Resolución 0100-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2024 [en adelante la “Resolución impugnada” (folio 152)], a fin de que sea revocada y se declare nula, por incumplir con el principio de legalidad, debido procedimiento y por falta de motivación. Cabe precisar que, de los argumentos que sustentan la apelación presentada se ha considerado aquellas que efectivamente contradicen la “Resolución impugnada”, tales como:

5.1 Indica que, no ha cumplido con presentar los documentos solicitados por la “SDDI” dentro de plazo otorgado; sin embargo, pretende levantar dichas observaciones, señalando que se encuentra gestionando ante el Gobierno Regional de Ica la declaración de interés del proyecto denominado “Ciudad Paraíso Ecológico de Paracas”, y presentando en vía recursiva la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales. Asimismo, refiere que, la “SDDI” no se ha pronunciado sobre su solicitud de ampliación de plazo para presentar los documentos que le ha requerido.

5.2 Señala que, la “SDDI” ha aplicado una norma aprobada en el 2019 (“TUO de la Ley”) y su reglamento del 2021 (“el Reglamento”), para un procedimiento administrativo iniciado en el 2009; por lo cual, considera que se debió evaluar su solicitud en el marco de la Ley 29729, el cual establece que todo pedido de adjudicación de bienes estatales debe contar con el acuerdo de consejo. Asimismo, indica que ha presentado dicho acuerdo.

6. Que, asimismo, adjunta el escrito presentado el 8 de marzo de 2024 (S.I. 06212-2024), los siguientes documentos en copia: 1) Acuerdo de Consejo 063-2012-CMP del 19 de junio de 2012 (folio 159), 2) Ordenanza Municipal 008-2012-MDP del 19 de junio de 2012 (folio 161), 3) Oficio 096-2009-MPP-ALC del 3 de marzo de 2009 (folio 162), 4) Oficio 3307-2009/SBN-GO-JAD del 20 de marzo de 2009 (folio 163), 5) recorte del diario El Comercio (folio 164), 6) plano de agosto de 2017 (folio 165), 7) Oficio 3661-2018/SBN-DNR-SDRC del 19 de junio de 2019 (folio 166), 8) Oficio 04633-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2023 (folio 167);

7. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la “Resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

7.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

7.2 Asimismo, el artículo 220<sup>4</sup> del “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.

### **Legitimidad**

7.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

7.4 Mediante el escrito presentado el 26 de enero del 2023 [S.I 01821-2023 (folio 1)], “el administrado” manifestó su interés en adquirir “el predio” con la finalidad de desarrollar el proyecto denominado “Ciudad Paraíso

---

<sup>3</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>4</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.

Ecológico de Paracas”, sin mencionar la causal prescrita en “el Reglamento”;

- 7.5 Con Resolución 1197-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023 (folio 125), la “SDDI” declaró inadmisibles las solicitudes de “el administrado”, y con Resolución 0100-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2024 (“Resolución impugnada”), la “SDDI” resolvió desestimar el recurso de reconsideración interpuesto contra la citada resolución; por lo cual, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado;

### **Plazo**

- 7.6 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

- 7.7 Cabe precisar que, la “Resolución impugnada” fue notificada el **21 de febrero de 2024**, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el **13 de marzo de 2024**. En el presente caso, está demostrado en autos que “el administrado” presentó su recurso de apelación el **8 de marzo de 2024**, es decir, dentro del plazo legal previsto.

8. Que, de lo expuesto en el séptimo considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “el administrado” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso;

9. Que, asimismo, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “el administrado”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento y garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 7)<sup>5</sup> del artículo 86, numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de LPAG”. De este modo, de la revisión de autos se advierte que la “SDDI” no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”;

### ***Determinación de la cuestión de fondo***

Determinar la oportunidad de la subsanación de las observaciones advertidas por Subdirección de Desarrollo Inmobiliaria; así como, las consecuencias de no subsanar dentro del plazo otorgado por la autoridad administrativa.

---

<sup>5</sup> **Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos**

(...)

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las esenciales para garantizar el respeto a los derechos de los administrados o para propiciar certeza en las actuaciones

Determinar el marco normativo aplicable para la evaluación de las solicitudes de compraventa directa por la causal 2) del artículo 222 del “Reglamento”.

### **Descripción de los hechos**

10. Que, mediante escrito presentado el 26 de enero de 2023 [S.I 01821-2023 (folio 1)], “el administrado” manifestó 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”;

11. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar 00357-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2023 (folio 31), ampliado por Informe Preliminar 00541-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2023 (folio 34), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- 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), lo cual se encuentra dentro del margen de error establecido en los parámetros catastrales vigentes. El citado predio se encuentra ubicado en el Sector Santa Cruz – California, distrito de San Andrés, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado en la partida 11012972 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, con CUS 50506.

12. Que, mediante Oficio 04633-2023/SBN-DGPESDDI del 11 de octubre de 2023 [en adelante “el Oficio 1” (folio 83)], la “SDDI” solicitó 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 del “Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN, “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobado mediante Resolución 002-2022-SBN, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 5 de enero de 2022 (en adelante “Directiva 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 del “Reglamento”.

13. Que, con el Oficio 04930-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2023 [en adelante “el Oficio 2” (folio 91)], la “SDDI” otorgó a “el administrado” la ampliación del plazo solicitado a través del escrito presentado el 24 de octubre de 2023 [S.I. 29145-2023 (folio 86)], cuyo 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 de 2023;

14. Que, con escrito presentado el 20 de noviembre de 2023 [S.I. 31794-2023 (folio 95)], dentro del plazo, “el administrado” pretende subsanar las observaciones formuladas a través de “el Oficio 1”;

15. Que, mediante la Resolución 1197-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, la “SDDI” resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de compraventa presentadas por “el administrado”;

16. Que, con la “Resolución impugnada”, la “SDDI” desestimó el recurso de reconsideración interpuesto por “el administrado”;

### **Del procedimiento de compraventa directa**

17. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del “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 del “Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del “Reglamento” y en la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”;

18. Que, el numeral 2) del artículo 223 del “Reglamento” establece como requisito la presentación de la copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente;

### **De los argumentos de “el administrado”**

19. Que, **respecto al primer argumento descrito en el quinto considerando de la presente resolución:** “el administrado” Indica que, no ha cumplido con presentar los documentos solicitados por la “SDDI” dentro de plazo otorgado; sin embargo, pretende levantar dichas observaciones, señalando que se encuentra gestionando ante el Gobierno Regional de Ica la declaración de interés del proyecto denominado “Ciudad Paraíso Ecológico de Paracas”, y presentando en vía recursiva la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales. Asimismo, refiere que, la “SDDI” no se ha pronunciado sobre su solicitud de ampliación de plazo para presentar los documentos que le ha requerido;

### **Sobre la evaluación formal de la solicitud**

19.1 El Artículo 189 del “Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada verificando el cumplimiento de los requisitos y, de corresponder, efectúa la observación correspondiente en caso de incumplimiento, otorgando un plazo no mayor de diez (10) días para que subsanen las observaciones. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud;

19.2 Asimismo, el numeral 147.1) del artículo 147 de la “TUO de la LPAG” señala que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario. Sin embargo, la autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o funcionarios, respectivamente conforme

lo prevé el numeral 147.2) del citado artículo. Además, el numeral 147.3) del referido artículo señala que la prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros;

- 19.3 De la revisión del Expediente 324-2023/SBNSDDI, se ha corroborado que, la “SDDI” comunicó y notificó correctamente el “Oficio 1” a “el administrado”, cuyo plazo otorgado fue ampliado a través del “Oficio 2”, a solicitud de “el administrado” (S.I. 29145-2023). En relación a ello, “el administrado” a través de la S.I. 31794-2023 del 20 de noviembre de 2023, presentada dentro del plazo establecido en el “Oficio 2”, esto es hasta el 21 de noviembre de 2023, ha ejercido correctamente la oportunidad para subsanar las observaciones;
- 19.4 En consecuencia, conforme a la evaluación realizada por la “SDDI” a través de la Resolución 1197-2023/SBN-SDDI, se declaró inadmisibles sus solicitudes de compraventa directa, toda vez que no cumplió con subsanar las observaciones trasladadas;

#### **En el caso en concreto**

- 19.5 Al respecto, de lo expresado por “el administrado” en los documentos que obran en el Expediente 324-2023/SBNSDDI, debe resaltarse que en el escrito del recurso de reconsideración (S.I. 00780-2024 del 11 de enero de 2024) reconoció que no cumplió con presentar los documentos solicitados por la “SDDI” a través del “Oficio 1”; sin embargo, pretende en vía recursiva subsanar dichas observaciones. En tal sentido, se concluye que “el administrado” empleó el recurso de reconsideración a fin de adjuntar documentación que no cumplió con presentar oportunamente dentro del plazo otorgado en el “Oficio 1”, cuyo plazo fue ampliado con el “Oficio 2”; por lo cual, se debe indicar que dicho recurso no es el medio idóneo para tal fin;
- 19.6 En esa misma línea, de la revisión del escrito del recurso de apelación (S.I. 31561-2023), se advierte que “el administrado” vuelve a reconocer que no ha subsanado las observaciones realizadas por la “SDDI” a través del “Oficio 1”, dentro del plazo otorgado; sin embargo, pretende sostener que en vía recursiva (recurso de reconsideración) levantó dichas observaciones;
- 19.7 Por lo expuesto, es conveniente dejar en claro que de conformidad al artículo 219 del “TUO de la LPAG”, el objeto de la reconsideración es que la autoridad que emitió el acto administrativo corrija su equivocación de criterio o análisis, siempre que exista una nueva prueba vinculada directamente con alguno de los argumentos que sustentan la resolución que desestima su solicitud; de lo

cual, se desprende que el recurso de reconsideración no es la vía idónea para subsanar observaciones;

- 19.8 Asimismo, se debe indicar que, en la etapa de evaluación formal de la solicitud, los administrados están facultados de solicitar ampliación de plazo para subsanar las observaciones realizadas a la solicitud de compraventa directa, el mismo que se otorga de manera excepcional y por única vez, en aplicación de lo señalado en el numeral 189.2) del artículo 189 del “Reglamento”; razón por la cual, con el “Oficio 2” la “SDDI” otorgó a “el administrado” la ampliación de plazo solicitado a través de la S.I. 29145-2023 del 24 de octubre de 2023, precisándole que la prórroga de plazo se realizará por única vez; de lo cual, se desprende que “el administrado” hizo uso de su facultad de solicitar ampliación de plazo dentro de la etapa de evaluación formal de la solicitud de compraventa directa, el mismo que no se puede otorgar nuevamente y menos aún en la vía recursiva, cuya finalidad es distinta;
- 19.9 Por lo expuesto, se desprende que la “SDDI” actuó conforme a ley, respetando el principio del debido procedimiento; en consecuencia, se desestima su primer argumento;

**20. Que, respecto al segundo argumento descrito en el quinto considerando de la presente resolución:** “el administrado” indica que, la “SDDI” ha aplicado una norma aprobada en el 2019 (“TUO de la Ley”) y su reglamento del 2021 (“el Reglamento”), para un procedimiento administrativo iniciado en el 2009; por lo cual, considera que se debió evaluar su solicitud en el marco de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el cual establece que todo pedido de adjudicación de bienes estatales debe contar con el acuerdo de consejo. Asimismo, indica que ha presentado dicho acuerdo;

### **Sobre el procedimiento de compraventa directa**

- 20.1 El procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del “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 del “Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del “Reglamento” y en la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”;
- 20.2 El numeral 2) del artículo 223 del “Reglamento” establece como requisito la presentación de la copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente;

### En el caso en concreto

- 20.3 Se advierte que, mediante escrito presentado el 26 de enero de 2023 [S.I 01821-2023 (folio 1)], “el administrado” manifestó 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”;
- 20.4 Con “Oficio 1” la “SDDI” encauzó la solicitud de “el administrado” en el supuesto regulado en el numeral 223.2) del artículo 223 del “Reglamento”; por lo cual, solicitó, entre otros, copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente; sin embargo, dentro del plazo otorgado no subsanó dicha observación, por lo que, mediante Resolución 1197-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, la “SDDI” resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de compraventa presentadas por “el administrado”;
- 20.5 De lo expuesto, se advierte que, la solicitud presentada por “el administrado” el 26 de enero de 2023, ha sido evaluada por la “SDDI” en el marco de la normativa vigente que regula las actuaciones de esta Superintendencia en los procedimientos de disposición, esto es, de acuerdo a lo dispuesto en el “Reglamento”, que fue aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y en la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”; por lo cual, en el presente caso no corresponde aplicar la Ley 29729, norma que regula las actuaciones de las municipalidades<sup>6</sup>;
- 20.6 Asimismo, es oportuno señalar que, en el marco de la causal 2) del artículo 223 del “Reglamento”, la “SDDI” solicitó a “el administrado” que presente copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente; el mismo que, debe ser gestionado por “el administrado” en el Sector o Gobierno Regional, para lo cual, debe cumplir con el procedimiento establecido por dichas entidades;

---

#### <sup>6</sup> ARTÍCULO 1.- OBJETO DE LA LEY

La presente ley orgánica establece normas sobre la creación, origen, naturaleza, autonomía, organización, finalidad, tipos, competencias, clasificación y régimen económico de las municipalidades; también sobre la relación entre ellas y con las demás organizaciones del Estado y las privadas, así como sobre los mecanismos de participación ciudadana y los regímenes especiales de las municipalidades.

20.7 En ese sentido, se advierte que la “SDDI” aplicó correctamente la normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud de “el administrado”; en consecuencia, se desestima su segundo argumento;

21. Que, en ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el administrado” contra “la Resolución impugnada” al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio de ello, “el administro” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ONGD ASOCIACIÓN CIUDAD PARAÍSO ECOLÓGICO DE PARACAS “CIUDAD PEP”**, Eduardo Ramos Ledesma, contra la Resolución 0100-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2024; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

**ARTÍCULO 2°.- CONFIRMAR** el contenido de la Resolución 0100-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2024.

**ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley.

**ARTÍCULO 4°- 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, comuníquese y publíquese**

**Firmado por:**  
**OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director  
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

## **INFORME N° 00246-2024/SBN-DGPE**

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARÍA DELGADO HEREDIA**  
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación presentado contra la Resolución 0100-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2024

REFERENCIA : a) Memorandum 0775-2024/SBN-DGPE-SDDI  
b) S.I. 06212-2024  
c) Expediente 324-2023/SBNSDDI

FECHA : 27 de mayo de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la "DGPE"), el recurso de apelación presentado por la **ONGD ASOCIACIÓN CIUDAD PARAÍSO ECOLÓGICA DE PARACAS "CIUDAD PEP"**, Eduardo Ramos Ledesma, contra la Resolución 0100-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2024, que resolvió **DESESTIMAR** el recurso de reconsideración contra la Resolución 1197-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, que declaró **INADMISIBLE** la solicitud de **COMPRAVENTA 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".

### **I. ANTECEDENTES**

- 1.1 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151<sup>1</sup> (en adelante "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151<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 De conformidad con lo dispuesto por los artículos 50 y 51 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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

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

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

ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

- 1.3 Corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”.
- 1.4 A través del Memorándum 775-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2024, la “SDDI” elevó el recurso de apelación presentado por el presidente del comité directivo de la **ONGD ASOCIACIÓN CIUDAD PARAÍSO ECOLÓGICA DE PARACAS “CIUDAD PEP”**, Eduardo Ramos Ledesma (en adelante “el administrado”), para que sea resuelto en grado de apelación por la “DGPE”.

## II. Análisis

### *De la calificación formal del recurso de apelación*

- 2.1 Mediante escrito presentado el 8 de marzo de 2024 [S.I. 06212-2024 (folio 156)], “el administrado” interpone recurso de apelación contra la Resolución 0100-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2024 [en adelante la “Resolución impugnada” (folio 152)], a fin de que sea revocada y se declare nula, por incumplir con el principio de legalidad, debido procedimiento y por falta de motivación. Cabe precisar que, de los argumentos que sustentan la apelación presentada se ha considerado aquellas que efectivamente contradicen la “Resolución impugnada”, tales como:
  - 2.1.1 Indica que, no ha cumplido con presentar los documentos solicitados por la “SDDI” dentro de plazo otorgado; sin embargo, pretende levantar dichas observaciones, señalando que se encuentra gestionando ante el Gobierno Regional de Ica la declaración de interés del proyecto denominado “Ciudad Paraíso Ecológico de Paracas”, y presentando en vía recursiva la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales. Asimismo, refiere que, la “SDDI” no se ha pronunciado sobre su solicitud de ampliación de plazo para presentar los documentos que le ha requerido.
  - 2.1.2 Señala que, la “SDDI” ha aplicado una norma aprobada en el 2019 (“TUO de la Ley”) y su reglamento del 2021 (“el Reglamento”), para un procedimiento administrativo iniciado en el 2009; por lo cual, considera que se debió evaluar su solicitud en el marco de la Ley 29729, el cual establece que todo pedido de adjudicación de bienes estatales debe contar con el acuerdo de consejo. Asimismo, indica que ha presentado dicho acuerdo.
- 2.2 Asimismo, adjunta el escrito presentado el 8 de marzo de 2024 (S.I. 06212-2024), los siguientes documentos en copia: 1) Acuerdo de Consejo 063-2012-CMP del 19 de junio de 2012 (folio 159), 2) Ordenanza Municipal 008-2012-MDP del 19 de junio de 2012 (folio 161), 3) Oficio 096-2009-MPP-ALC del 3 de marzo de 2009 (folio 162), 4) Oficio 3307-2009/SBN-GO-JAD del 20 de marzo de 2009 (folio 163), 5) recorte del diario El Comercio (folio 164), 6) plano de agosto de 2017 (folio 165), 7) Oficio 3661-2018/SBN-DNR-SDRC del 19 de junio de 2019 (folio 166), 8) Oficio 04633-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2023 (folio 167).



2.3 En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la “Resolución impugnada”. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

2.3.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>3</sup> (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

2.3.2 Asimismo, el artículo 220<sup>4</sup> del “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.

### Legitimidad

2.3.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

2.3.4 Mediante el escrito presentado el 26 de enero del 2023 [S.I 01821-2023 (folio 1)], “el administrado” manifestó 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”;

2.3.5 Con Resolución 1197-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023 (folio 125), la “SDDI” declaró inadmisibile la solicitud de “el administrado”, y con Resolución 0100-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2024 (“Resolución impugnada”), la “SDDI” resolvió desestimar el recurso de reconsideración interpuesto contra la citada resolución; por lo cual, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado;

### Plazo

2.3.6 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

2.3.7 Cabe precisar que, la “Resolución impugnada” fue notificada el **21 de febrero de 2024**, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el **13 de marzo de 2024**. En el presente caso, está demostrado en autos que “el administrado” presentó su recurso de apelación el **8 de marzo de 2024**, es decir, dentro del plazo legal previsto.

<sup>3</sup> Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>4</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.

- 2.4 De lo expuesto en el séptimo considerando de la presente resolución, al haberse determinado que el recurso de apelación presentado por “el administrado” sí cumple con los requisitos de forma, corresponde a esta Dirección admitir a trámite el referido recurso.
- 2.5 Asimismo, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “el administrado”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento y garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 7)<sup>5</sup> del artículo 86, numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de LPAG”. De este modo, de la revisión de autos se advierte que la “SDDI” no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”.

### **Determinación de la cuestión de fondo**

Determinar la oportunidad de la subsanación de las observaciones advertidas por Subdirección de Desarrollo Inmobiliaria; así como, las consecuencias de no subsanar dentro del plazo otorgado por la autoridad administrativa.

Determinar el marco normativo aplicable para la evaluación de las solicitudes de compraventa directa por la causal 2) del artículo 222 del “Reglamento”.

### **Descripción de los hechos**

- 2.6 Mediante escrito presentado el 26 de enero de 2023 [S.I 01821-2023 (folio 1)], “el administrado” manifestó 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”.
- 2.7 Como parte de la calificación formal de la solicitud, la “SDDI” emitió el Informe Preliminar 00357-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2023 (folio 31), ampliado por Informe Preliminar 00541-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2023 (folio 34), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:
- 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), lo cual se encuentra dentro del margen de error establecido en los parámetros catastrales vigentes. El citado predio se encuentra ubicado en el Sector Santa Cruz – California, distrito de San Andrés, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito a favor del Estado en la partida 11012972 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, con CUS 50506.
- 2.8 Mediante Oficio 04633-2023/SBN-DGPESDDI del 11 de octubre de 2023 [en adelante “el Oficio 1” (folio 83)], la “SDDI” solicitó 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 del “Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2) de la Directiva DIR-00002-2022/SBN, “Disposiciones para la compraventa directa de predios

<sup>5</sup> Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las esenciales para garantizar el respeto a los derechos de los administrados o para propiciar certeza en las actuaciones



estatales", aprobado mediante Resolución 002-2022-SBN, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 5 de enero de 2022 (en adelante "Directiva 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 del "Reglamento".

- 2.9 Con el Oficio 04930-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2023 [en adelante "el Oficio 2" (folio 91)], la "SDDI" otorgó a "el administrado" la ampliación del plazo solicitado a través del escrito presentado el 24 de octubre de 2023 [S.I. 29145-2023 (folio 86)], cuyo 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 de 2023.
- 2.10 Que, con escrito presentado el 20 de noviembre de 2023 [S.I. 31794-2023 (folio 95)], dentro del plazo, "el administrado" pretende subsanar las observaciones formuladas a través de "el Oficio 1".
- 2.11 Que, mediante la Resolución 1197-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, la "SDDI" resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de compraventa presentadas por "el administrado".
- 2.12 Que, con la "Resolución impugnada", la "SDDI" desestimó el recurso de reconsideración interpuesto por "el administrado".

#### **Del procedimiento de compraventa directa**

- 2.13 El procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del "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 del "Reglamento" y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del "Reglamento" y en la "Directiva DIR-00002-2022/SBN".
- 2.14 El numeral 2) del artículo 223 del "Reglamento" establece como requisito la presentación de la copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.

#### **De los argumentos de "el administrado"**

- 2.15 **Respecto al primer argumento descrito en el quinto considerando de la presente resolución:** "el administrado" indica que, no ha cumplido con presentar los documentos solicitados por la "SDDI" dentro del plazo otorgado; sin embargo, pretende levantar dichas observaciones, señalando que se encuentra gestionando ante el Gobierno Regional de Ica la declaración de interés del proyecto denominado "Ciudad Paraíso Ecológico de Paracas", y presentando en vía recursiva la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales. Asimismo, refiere que, la "SDDI" no se ha pronunciado sobre su solicitud de ampliación de plazo para presentar los documentos que le ha requerido;

#### **Sobre la evaluación formal de la solicitud**

- 2.15.1 El Artículo 189 del "Reglamento" establece que la entidad evalúa la solicitud presentada verificando el cumplimiento de los requisitos y, de corresponder, efectúa la observación correspondiente en caso de incumplimiento, otorgando un plazo no mayor



de diez (10) días para que subsanar las observaciones. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

- 2.15.2 Asimismo, el numeral 147.1) del artículo 147 de la “TUO de la LPAG” señala que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario. Sin embargo, la autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o funcionarios, respectivamente conforme lo prevé el numeral 147.2) del citado artículo. Además, el numeral 147.3) del referido artículo señala que la prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros.
- 2.15.3 De la revisión del Expediente 324-2023/SBNSDDI, se ha corroborado que, la “SDDI” comunicó y notificó correctamente el “Oficio 1” a “el administrado”, cuyo plazo otorgado fue ampliado a través del “Oficio 2”, a solicitud de “el administrado” (S.I. 29145-2023). En relación a ello, “el administrado” a través de la S.I. 31794-2023 del 20 de noviembre de 2023, presentada dentro del plazo establecido en el “Oficio 2”, esto es hasta el 21 de noviembre de 2023, ha ejercido correctamente la oportunidad para subsanar las observaciones.
- 2.15.4 En consecuencia, conforme a la evaluación realizada por la “SDDI” a través de la Resolución 1197-2023/SBN-SDDI, se declaró inadmisibile su solicitud de compraventa directa, toda vez que no cumplió con subsanar las observaciones trasladadas.

### **En el caso en concreto**

- 2.15.5 Al respecto, de lo expresado por “el administrado” en los documentos que obran en el Expediente 324-2023/SBNSDDI, debe resaltarse que en el escrito del recurso de reconsideración (S.I. 00780-2024 del 11 de enero de 2024) reconoció que no cumplió con presentar los documentos solicitados por la “SDDI” a través del “Oficio 1”; sin embargo, pretende en vía recursiva subsanar dichas observaciones. En tal sentido, se concluye que “el administrado” empleó el recurso de reconsideración a fin de adjuntar documentación que no cumplió con presentar oportunamente dentro del plazo otorgado en el “Oficio 1”, cuyo plazo fue ampliado con el “Oficio 2”; por lo cual, se debe indicar que dicho recurso no es el medio idóneo para tal fin.
- 2.15.6 En esa misma línea, de la revisión del escrito del recurso de apelación (S.I. 31561-2023), se advierte que “el administrado” vuelve a reconocer que no ha subsanado las observaciones realizadas por la “SDDI” a través del “Oficio 1”, dentro del plazo otorgado; sin embargo, pretende sostener que en vía recursiva (recurso de reconsideración) levantó dichas observaciones.
- 2.15.7 Por lo expuesto, es conveniente dejar en claro que de conformidad al artículo 219 del “TUO de la LPAG”, el objeto de la reconsideración es que la autoridad que emitió el acto administrativo corrija su equivocación de criterio o análisis, siempre que exista una nueva prueba vinculada directamente con alguno de los argumentos que sustentan



la resolución que desestima su solicitud; de lo cual, se desprende que el recurso de reconsideración no es la vía idónea para subsanar observaciones.

2.15.8 Asimismo, se debe indicar que, en la etapa de evaluación formal de la solicitud, los administrados están facultados de solicitar ampliación de plazo para subsanar las observaciones realizadas a la solicitud de compraventa directa, el mismo que se otorga de manera excepcional y por única vez, en aplicación de lo señalado en el numeral 189.2) del artículo 189 del “Reglamento”; razón por la cual, con el “Oficio 2” la “SDDI” otorgó a “el administrado” la ampliación de plazo solicitado a través de la S.I. 29145-2023 del 24 de octubre de 2023, precisándole que la prórroga de plazo se realizará por única vez; de lo cual, se desprende que “el administrado” hizo uso de su facultad de solicitar ampliación de plazo dentro de la etapa de evaluación formal de la solicitud de compraventa directa, el mismo que no se puede otorgar nuevamente y menos aún en la vía recursiva, cuya finalidad es distinta.

2.15.9 Por lo expuesto, se desprende que la “SDDI” actuó conforme a ley, respetando el principio del debido procedimiento; en consecuencia, se desestima su primer argumento.

2.16 **Respecto al segundo argumento descrito en el quinto considerando de la presente resolución:** “el administrado” indica que, la “SDDI” ha aplicado una norma aprobada en el 2019 (“TUO de la Ley”) y su reglamento del 2021 (“el Reglamento”), para un procedimiento administrativo iniciado en el 2009; por lo cual, considera que se debió evaluar su solicitud en el marco de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el cual establece que todo pedido de adjudicación de bienes estatales debe contar con el acuerdo de consejo. Asimismo, indica que ha presentado dicho acuerdo;

### **Sobre el procedimiento de compraventa directa**

2.16.1 El procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 del “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 del “Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100 y 223 del “Reglamento” y en la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”.

2.16.2 El numeral 2) del artículo 223 del “Reglamento” establece como requisito la presentación de la copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.

### **En el caso en concreto**

2.16.3 Se advierte que, mediante escrito presentado el 26 de enero de 2023 [S.I 01821-2023 (folio 1)], “el administrado” manifestó 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”.

2.16.4 Con “Oficio 1” la “SDDI” encauzó la solicitud de “el administrado” en el supuesto regulado en el numeral 223.2) del artículo 223 del “Reglamento”; por lo cual, solicitó,



entre otros, copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente; sin embargo, dentro del plazo otorgado no subsanó dicha observación, por lo que, mediante Resolución 1197-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2023, la “SDDI” resolvió declarar inadmisibles las solicitudes de compraventa presentadas por “el administrado”.

2.16.5 De lo expuesto, se advierte que, la solicitud presentada por “el administrado” el 26 de enero de 2023, ha sido evaluada por la “SDDI” en el marco de la normativa vigente que regula las actuaciones de esta Superintendencia en los procedimientos de disposición, esto es, de acuerdo a lo dispuesto en el “Reglamento”, que fue aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 y en la “Directiva DIR-00002-2022/SBN”; por lo cual, en el presente caso no corresponde aplicar la Ley 29729, norma que regula las actuaciones de las municipalidades<sup>6</sup>.

2.16.6 Asimismo, es oportuno señalar que, en el marco de la causal 2) del artículo 223 del “Reglamento”, la “SDDI” solicitó a “el administrado” que presente copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente; el mismo que, debe ser gestionado por “el administrado” en el Sector o Gobierno Regional, para lo cual, debe cumplir con el procedimiento establecido por dichas entidades.

2.16.7 En ese sentido, se advierte que la “SDDI” aplicó correctamente la normativa vigente al momento de la presentación de la solicitud de “el administrado”; en consecuencia, se desestima su segundo argumento.

2.17 En ese orden de ideas, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “el administrado” contra “la Resolución impugnada” al no haberse advertido causal de nulidad; dándose por agotada la vía administrativa. Sin perjuicio de ello, “el administrador” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

### III. CONCLUSIONES

3.1 Por las razones expuestas, se recomienda declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **ONGD ASOCIACIÓN CIUDAD PARAÍSO ECOLÓGICA DE PARACAS “CIUDAD PEP”**, Eduardo Ramos Ledesma, contra la Resolución 0100-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2024; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

#### <sup>6</sup> ARTÍCULO 1.- OBJETO DE LA LEY

La presente ley orgánica establece normas sobre la creación, origen, naturaleza, autonomía, organización, finalidad, tipos, competencias, clasificación y régimen económico de las municipalidades; también sobre la relación entre ellas y con las demás organizaciones del Estado y las privadas, así como sobre los mecanismos de participación ciudadana y los regímenes especiales de las municipalidades.

3.2 Se recomienda **CONFIRMAR** el contenido de la Resolución 0100-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2024.

Atentamente,

Firmado por:  
María Delgado Heredia  
**Asesor Legal**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

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

Firmado por:  
**Oswaldo Rojas Alvarado**  
**Director**  
**Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal**

ORA/jcsp

