

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0299-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° **359-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JORGE LUIS URDANIGA LINARES y CECILIA MERCEDES HUNG BUDINICH**, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** de un área de 174,96 m², ubicado en el Sector Vesique, Módulo 3 del Balneario de Vesique, en el distrito de Samanco, provincia de Santa, departamento de Ancash; 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 30 de marzo de 2023 (S.I. N° 07863-2023), **JORGE LUIS URDANIGA LINARES y CECILIA MERCEDES HUNG BUDINICH** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, amparándose en el inciso 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** declaración jurada (fojas 6); **2)** contrato de cesión de derechos de posesión de lote de terreno (fojas 9); **3)** partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 13); **4)** certificado de búsqueda catastral (fojas 19); **5)** informe técnico N° 4962-2022-Z.R. N° VII-SEDE -HUARAZ/UREG/CAT de 4 de julio de 2022 (fojas 21); **6)** certificado de posesión (fojas 23); **7)** constancia de otorgamiento de garantías (fojas 24); **8)** Resolución de Gobernación N° 006-2013-1508-ON/GDS/P-SAN de 26 de febrero de 2013 (fojas 25); **9)** oficio N° 0305-2010-A/MDS/CEMB de 13 de setiembre de 2010 (fojas 27); **10)** oficio N° 0325-2010-

A/MDS/CEMB de 22 de noviembre de 2010 (fojas 29); **11**) memoria descriptiva (fojas 33); **12**) plano perimétrico (fojas 45); **13**) plano de distribución (fojas 46); **14**) plano de cimentación (fojas 47); **15**) plano de instalaciones (fojas 48); y, **16**) plano satelital (fojas 51).

4. 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 denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”).

5. 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 complementa 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”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 539-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de mayo de 2023 (fojas 52), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** “Los administrados” en su inscrito indican que solicita un área de 150,00 m², no obstante, presentaron documentación técnica que corresponde a un predio de 175,00 m², reconstruido el polígono a partir de las coordenadas UTM en DATUM WGS84 y DATUM PSAD56 – Zona 17S, se obtuvo un área de 174,96 m². En ese sentido, se deja constancia que la evaluación técnica se realizará con el área gráfica obtenida de 174,96 m².
- ii)** Se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) en la partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 57155; no se ha descartado relación gráfica con el área de 13 043,00 m², referida en asiento D1 de la Partida N° 11060097 O.R. Chimbote.
- iii)** “El predio” no recae en zona de dominio restringido según Lam referencial, sin embargo, se recomienda la obtención de información sobre LAM oficial para corroborar lo establecido.

- iv) Recae totalmente dentro de la concesión minera denominada María Lucrecia con código N° 030001719, de estado titulado a favor de Alejandro Isidro Cerna Yáñez.
- v) Recae sobre un ámbito materia del proceso judicial que obra en legajo N° 088-2011 que corresponde a una prescripción adquisitiva seguida por Quiñones Carrasco Wilson Benito, Vilcapuma Flores Liz y otros, el cual fuere concluido de manera favorable para la SBN.
- vi) “El predio” recaería totalmente dentro del ámbito de influencia del Proyecto hidro energético Chinecas.
- vii) Se presume que el Certificado de Posesión emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco de fecha 21.05.1997, presentado por “los administrados”, correspondería a una parte de “el predio” (área de 150,00 m²). Asimismo, el Acta de Compromiso de Incorporación de la Asociación de los moradores de los módulos de Vesique al Proyecto de Inversión “Habilitación Urbana Progresiva del Anexo de Vesique”, distrito de Samanco – Santa – Ancash de fecha 27.09.2010, en la que la Municipalidad reconoce la posesión pacífica y permanente de los veintiséis (26) posesionarios que constituyen la Asociación de los Moradores de los Módulos de Vesique de acuerdo a un plano suscrito por el Arquitecto Américo Cancino Espinoza, dicho documento no ha sido adjuntado por lo que no se puede determinar su correspondencia con “el predio”.
- viii) Se ubica en zona extra urbana, es de pendiente ligeramente inclinada y suelo arenoso, se encuentra parcialmente ocupado (50% aproximadamente) por una edificación de un nivel, destinada a vivienda de terceros, que no cuenta con todos los servicios básicos, siendo los inicios de ocupación anterior a la fecha 11.10.2009. Análisis sustentado en lo visualizado en el histórico de imágenes satelitales de Google Earth periodo 2009-2021, en la información que obra en Fichas Técnicas N° 0178-2011/SBN-DGPE-SDDI y N° 0499-2019/SBN-DGPE-SDS.

10. Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual “los administrados” pretenden acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que adjunta:

- El certificado de Posesión de Lote de Terreno ubicado en la Calle Los Captus Módulo 3 Lote 15 en el Balneario de Vesique, distrito de Samanco emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco de un predio de 150,00 m² de fecha 21 de mayo de 1997, otorgado a favor de la Sra. Tereza Ysabel Pérez de Zeñas, lo cual difiere con sus los nombres, en ese sentido el referido documento no será evaluado.
- Acta de Compromiso de Incorporación de la Asociación de los moradores de los módulos de Vesique al Proyecto de Inversión “Habilitación Urbana Progresiva del Anexo de Vesique”, distrito de Samanco – Santa – Ancash de fecha 27.09.2010, en la que la Municipalidad reconoce la posesión pacífica y permanente de los veintiséis (26) posesionarios que constituyen la Asociación de los Moradores de los Módulos de Vesique de acuerdo a un plano suscrito por el Arquitecto Américo Cancino Espinoza, documento no adjuntado. No obstante que “el área grafica” se encuentra ubicada en el Anexo Vesique, sin embargo, no constituye información suficiente para determinar su correspondencia.
- Contrato de Cesión de derechos de posesión de lote de terreno de fecha 02.10.2018, en el que la posecionaria Sonia Concepción Merino Verastegui transfiere la posesión de un terreno colindante con “el predio” ubicado en el Balneario Vesique Módulo 3, lote 14, distrito de Samanco, provincia de Santa y departamento de Ancash; por lo cual no guarda correlación con “el predio”.
- Constancia de otorgamiento de garantías y Resolución de Gobernación N° 006-2013-1508- IN/GDS/P-SAN emitida por el Ministerio del Interior de fecha 26.02.2013, que otorga garantías posesorias a la Sra. Tereza Ysabel Pérez de Zeñas posecionaria del Lote de terreno ubicado en el balneario Besique, Calle Los Cactus Módulo 3 lote 15 (color verde), distrito de Samanco, provincia de Santa y departamento de Ancash, se advierte que éste documento fue emitida a favor de persona distinta a la solicitada y con posterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo tanto, no cumplen con lo dispuesto en el numeral 5.7.3 del artículo 5.7 de “la Directiva N° DIR00002-2022/SBN”¹.

¹ 5.7 Reglas para la evaluación de las causales de posesión

5.7.3 Los documentos que acreditan la antigüedad de la posesión deben guardar correspondencia con el predio materia de solicitud. La discrepancia entre el área indicada en los documentos con el área real solicitada en venta no invalida los efectos probatorios de tal documentación, siempre que de los demás datos se desprenda que corresponde al predio solicitado en venta.

11. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 05495-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre del 2023 (fojas 58) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “los administrados” lo siguiente: **i)** en caso el predio colinde con la Zona de Playa de Dominio Restringido, deberá presentar la Resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM, en caso se ratifique con la presentación de LAM, que “el predio”, no se encuentre en Zona de Dominio Restringido y encontrarse “el área grafica” sobre zona de dominio privado del Estado, deberá considerar su requerimiento de venta directa, de acuerdo a lo indicado se encontraría enmarcado en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; y, **ii)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud de la causal 3) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; otorgándosele un plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 5 de febrero de 2024, en la dirección señalada en la solicitud de venta directa detallada en el tercer considerando de la presente resolución siendo recibida por la señora María Gutiérrez Espinoza (encargada) identificada con DNI N° 75221829, de conformidad con el artículo 21.1° del “TUO de la Ley N° 27444”, razón por la cual “los administrados” se encuentra debidamente notificado, siendo que, el plazo de 30 días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para cumplir con lo requerido **venció el 20 de marzo de 2023.**

13. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD, “los administrados” no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida la presente 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.

14. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR- 00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión, a fin de que efectúe las acciones de su competencia en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Resolución N° 0002-2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 196-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 309-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **JORGE LUIS URDANIGA LINARES** y **CECILIA MERCEDES HUNG BUDINICH**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

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

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

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI