



RESOLUCIÓN N° 1421-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° **652-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada **PIZAN URCIA, FRANCISCO MANUEL**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de dos áreas de 2 126.23 m² y 1 558,40 m² ubicadas en el Sector de Tuquillo, distrito de Huarmey, provincia de Huarmey y departamento de Ancash (en adelante “el predio 1” y “el predio 2”); 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 que derogo el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias (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 (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 presentado el 09 de junio de 2023 (S.I. 14861-2023) **PIZAN URCIA, FRANCISCO MANUEL** (en adelante “el administrado”), solicita la compra directa de “el predio 1” por causal establecida en el literal d) del artículo 70° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada a la fecha; por lo que, se evaluará el presente procedimiento de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 4) del artículo 222 de “el Reglamento”. Para tal fin, adjunta la siguiente documentación: **a)** acta de Constatación del Juzgado de Paz de Primera Nominación Huarmey – Ancash del poder Judicial, sin sello y firma de Juez, de fecha 28 de abril del año 2010; y, **b)** Memoria Descriptiva con cuadro de coordenadas de sistema UTM DATUM WGS84, de fecha de 15 de mayo de 2023; y Plano Perimétrico – Ubicación (Sin Lámina), con ubicación, colindancias, medidas perimétricas, área métrica y con cuadro de coordenadas de sistema UTM DATUM WGS84, de fecha de 15 de mayo de 2023, documentación técnica suscrita por el profesional: Cesar Enrique Eusebio Ramos, con código C.I.P. N° 91079.

4. Que, mediante escrito presentado el 03 de julio de 2023 (S.I. 17016-2023), “el administrado”, solicita nuevamente la compra directa, pero de “el predio 2” por causal establecida en el literal d) del artículo 70°

del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa derogada a la fecha; por lo que, se evaluará el presente procedimiento de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 4) del artículo 222 de “el Reglamento”, para tal efecto adjuntó los siguientes documentos: **a)** escrito titulado “Acta de Constatación” presuntamente del Juzgado de Paz de Primera Nominación Huarmey – Ancash del poder Judicial, sin sello y firma, de fecha 28 de abril del año 2010; **b)** Memoria Descriptiva, con ubicación, medidas perimétricas, área métrica y con cuadro de coordenadas de sistema UTM DATUM PSAD56 ; y Plano Perimétrico – Ubicación, con ubicación, colindancias, medidas perimétricas, área métrica y con cuadro de coordenadas de sistema UTM DATUM PSAD56, documentación técnica que no cuentan con firma del profesional.

5. Que, en ese sentido 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° DIR00002-2022/SBN”).

6. 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”.

7. 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° de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

8. 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.

9. 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.

10. 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

11. Que, del análisis de la documentación presentada y al desarrollar las coordenadas, se advirtió que, al contrastarlo con la realidad física, se observó que existe desplazamiento de la poligonal por deficiencias técnicas de las coordenadas consignadas en el plano perimétrico, por lo que se procedió a rectificarlo, de acuerdo al plano de ubicación con apoyo del catastro físico e imagen satelital.

12. Que, es preciso señalar que, de la revisión de las bases gráficas satelitales, se advierte que “el predio 1”, se encuentra cerca de la vía vecinal de código AN-1155 (50 m), corroborado con la información

gráfica de MTC. Es así que se procedió con la búsqueda de la normativa que indique el derecho de vía y descartar alguna superposición, sin resultado alguno; por lo que, mediante Oficio N° 3742-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto de 2023, esta Subdirección solicitó a la Municipalidad provincial de Huarmey se sirva informar, lo siguiente: **i)** si recaería dentro del derecho de vía vecinal; y, **ii)** de ser el caso, precisar el porcentaje de superposición de la vía con éste. En atención a ello, mediante OFICIO N° 0306-2023-MPH/A. presentado el 01 de setiembre de 2023 (S.I. 23818-2023), la entidad edil señala lo siguiente:

- En el Balneario de Tuquillo y circuito de Playas de la provincia de Huarmey no existe un Planeamiento Urbano para desarrollar según el Plan de Desarrollo Urbano 2020-2023 de la Provincia de Huarmey, por lo tanto, no se han definido las vías de acceso en ese sector, salvo el acceso principal desde la panamericano norte que es una vía asfaltada e inventariada.
- En el Balneario de Tuquillo y circuito de Playas de la Provincia de Huarmey, no existe una propuesta de proyección de un Planeamiento Urbano para desarrollar, según el Plan de Acondicionamiento Territorial de la provincia de Huarmey.
- En el Balneario de Tuquillo y circuito de payas está considerado dentro del Plan Desarrollos Urbano y Plan de acondicionamiento Territorial como potencial turístico.

13. Que, realizada la evaluación técnica de las áreas solicitadas, complementada con la información proporcionada por la Municipalidad provincial de Huarmey, se emitió el Informe Preliminar N° 00819-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de julio de 2023 complementado con el Informe Preliminar N° 01439-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de diciembre de 2023; advirtiéndose respecto “el predio 1” y “el predio 2”, lo siguiente:

- i)** Se superponen totalmente con el predio inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, anotado con CUS N° 3186, en virtud a la Resolución N° 141-2006/SBN-GO-JAR del 26 de octubre de 2006.
- ii)** Considerando que “el predio 1” y “el predio 2” son ribereños al mar, se consultó el visor geográfico de la Zona de Playa y la Base Temática de la SBN, que contiene la (LAM), donde se ubicó la Resolución Directoral N° 727-2015-MGP/DGCG, se determinó que se superpone gráficamente en su totalidad con la franja de 200 m (Zona de Dominio Restringido) paralelo a los 50 m de Zona de Playa; sin embargo, del uso de las imágenes satelitales del Google Earth y la Ficha Técnica N° 061- 2021/SBN-DGPE-SDDI, se observa la presencia de una loma costera (montículo de tierra natural), que establecería una línea de rompimiento de la continuidad geográfica.
- iii)** Se superponen totalmente con concesión minera El Mero de Tuquillo Beach código 010029023 de titular Magali Amedalid Mena Guerrero, Marcano Aliaga Aguilar y Juanita Luz del Carmen Aliaga Sánchez, de sustancia metálica en situación vigente.
- iv)** Se encuentran incorporado al Portafolio Inmobiliario con código vigente N° 1355- 2020 el cual se encuentra en el nivel I: Titularidad sin propuesta de subasta. Así también se verificó que se superpone parcialmente con un área de 1 258.60 m² (80.76 % del área total de “el predio 2”) con un polígono incorporado al Portafolio Inmobiliario con código vigente N° 907- 2021, el cual se encuentra en el nivel III: Oportunidad con acto recomendado de transferencia interestatal.
- v)** Se encuentran superpuestos con el proceso Judicial sobre el legajo N° 103-2010 en estado no concluido (Materia: Desalojo).
- vi)** De la situación física de “el predio” se advierte de las imágenes satelitales del Google Earth que se trataría de un terreno ribereño, de topografía variada (tiene zonas planas como también zonas elevadas tipo lomadas en zona costera), de suelo arenoso, sin delimitación física, en condición de parcialmente ocupada con una extensión mínima de 11,60 m² (0.74 %). No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

14. Que, por lo expuesto, ha quedado determinado que “El predio” constituye un bien de titularidad del Estado que se encuentra en la proyección de la Zona de Dominio Restringido (ZDR), sin embargo, existe rompimiento de la continuidad geográfica de la Zona de Dominio Restringido, por lo que recae sobre dominio privado del Estado, situación física que será ratificada en la etapa correspondiente (inspección técnica).

15. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 00356-2024/SBN-DGPE-SDDI de 11 de marzo de 2024, se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el Administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se advierte lo siguiente:

- El Acta de Constatación emitida por Juez del Juzgado de Paz de Primera Nominación Huarney – Ancash de fecha 28 de abril de 2010, a nombre de “el administrado” que describe el área ubicada en el sector Playa Tuquillo, distrito de Huarney y departamento de Ancash de 2 126,23 m², perímetro y colindantes que coinciden con “el predio 1” más no con el “el predio 2”. Al respecto si bien, ha sido emitido con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y consigna el área de “el predio 1”; sin embargo, no se encuentra visado ni firmado por autoridad pública competente por lo que no cumple con la formalidad establecida en el artículo 223° de “el Reglamento”, por lo tanto, no constituye documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio1” o de “el predio 2”.

16. Que, asimismo es preciso señalar que esta Subdirección realizó una consulta mediante Oficio N° 01288-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2024, al Juzgado de Paz letrado de Huarney, respecto de si el Acta de Constatación (Sin número), emitida por el JUZGADO DE PAZ DE PRIMERA NOMINACIÓN de fecha 28 de abril del 2010, a favor de FRANCISCO MANUEL PIZAN URCIA por un área de 2,126.23 m², ubicado en la MZ A Lote 12, Av. Olivar, provincia de Huarney, departamento de Ancash, que representa al predio denominado “AMERICAS DEL SUR” - sector PLAYA TUQUILLO, ha sido emitido por dicha entidad y si consta en sus archivos; asimismo, que remita copia legible con las firmas correspondientes, así como los documentos que se consideren pertinentes. En atención a ello, mediante Oficio N° 0005-2024-JP (PRIMERA NOMINACION) - HY presentado el 26 de abril de 2024 (S.I. N° 11390-2024), informó que no pueden dar su validez, debido a que el documento en consulta no ha sido encontrado en el legajo del referido Juzgado.

17. Que, de lo expuesto ha quedado determinado que la documentación presentada no es idónea para acreditar formalmente la posesión alegada por “el administrado”, en virtud a lo señalado en el literal 4) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, razón por la cual, mediante Oficio N° 01278-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2024, esta Subdirección solicitó a “el administrado” presentar la documentación que detallamos a continuación:

- a) Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
- b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
- c) Acta de inspección judicial o notarial del predio. d. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- d) Al haberse advertido que en la documentación técnica existe desplazamiento de la poligonal por deficiencias técnicas de las coordenadas consignadas en el plano perimétrico, deberá precisar el área materia de solicitud, si el área de 2 126.23 m² o el área 1 558,40 m²; adicionalmente deberá brindar su conformidad a los cuadros de coordenadas en DATUM WGS 84, que corresponda y que esta Subdirección ha elaborado, caso contrario, deberá presentar los siguientes documentos técnicos:

1.Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

2. Plano de ubicación del área.
 3. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- e) Deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) 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 T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “T.U.O. de Ley N° 27444”).

18. Que, corresponde precisar, que “el Oficio” fue notificado en la dirección señalada en el escrito citado en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 30 de setiembre de 2024, según consta en el Acta de Notificación Bajo Puerta, de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5¹ del artículo 21° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, en la medida que en la primera visita realizada el 27 de setiembre de 2024, no se encontró al administrado u otra persona; razón por la cual se le tiene por bien notificado. En consecuencia, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de uno (1) día hábil para cumplir con lo requerido, venció el 16 de octubre de 2024.

19. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y aplicativo de Seguimiento de Gestión Documental - SGD, “el administrado” no ha presentado documentación a fin de 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 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.

20. 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión- SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia (Art. 54° del ROF).

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 Informe Preliminar N° 00356-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1461-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **PIZAN URCIA, FRANCISCO MANUEL**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - COMUNICAR a la Procuraduría, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

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

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