



RESOLUCIÓN N° 0706-2025/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, El 30 de abril de 2025. Expediente N° 0275-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ERASMO LUCAS BRICEÑO GIURATTO Y MIRIAM ROXANA LAM PINEDO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 475,41 m² ubicado en el distrito y provincia de Casma, 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 que deroga 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 03 de marzo del 2023 (S.I. N° 05449-2023), **ERASMO LUCAS BRICEÑO GIURATTO y MIRIAM ROXANA LAM PINEDO** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, asimismo señalan encontrarse en posesión desde antes de 25 de noviembre del 2010. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad N° 831522 de fecha 09.02.2023 emitido por SUNARP; **b)** Plano Perimétrico P-01 de fecha mayo de 2022, con coordenadas UTM en DATUM WGS84 – Zona 17S. o Memoria descriptiva de fecha marzo de 2022, documentación técnica suscrita por el ingeniero Francisco Javier Núñez Purilla con Registro C.I.P. N° 38883 (HABILITADO) y Registro de Verificador SUNARP N° CIV 008903VCZR VII; **c)** Copia de Partida registral N° 11025653 de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz; **d)** Copia de Partida registral N° 11000347 de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz; **e)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 00068-2023 emitido por esta Superintendencia del 17.02.2022; **f)** Certificación de conducción de terrenos eriazos emitido por el Juzgado de Paz del distrito de Casma, Corte Superior de Justicia del Santa de fecha 05.01.2022; **g)** Certificación de conducción de terrenos eriazos con fines de vivienda emitido por el Juzgado de Paz del distrito de Casma, Corte Superior de Justicia del Santa de fecha 14.06.2017; **h)** Constancia de vivienda emitido por la Tenencia Gobernación de Caleta La Gramita distrito Casma de fecha 06.04.2012; **i)** Constancia de vivienda emitido por la Tenencia Gobernación de Caleta La Gramita distrito Casma de fecha 15.04.2012; **j)** Constancia de vivienda firmada por la teniente gobernadora de la Caleta La Gramita distrito Casma de fecha 07.02.2022; **k)** Constancia de conducción y conservación emitida por el Ministerio del Interior Subprefectura de Casma de fecha 14.03.2005; y, **l)** Escrito firmado por “los administrados” de fecha 15.02.2023, en el que manifiestan que “el predio” no se encuentra dentro de la zona de dominio restringido.

4. Que, mediante escrito presentado el 21 de junio del 2023 (S.I. N° 16050-2023), “los administrados”, adjuntan declaraciones juradas de Predio Urbano (HR,PU) de los años 2022 y 2023 con sus respectivos recibos de pago cancelados el 05 de abril del 2023, emitidos por la Municipalidad provincial de Casma.

5. Que, mediante escrito presentado el 23 de junio del 2023 (S.I. N° 16310-2023), “los administrados”, reiteran su requerimiento de venta directa de “el predio”.

6. Que, mediante escrito presentado el 26 de junio del 2023 (S.I. N° 16347-2023), “los administrados”, adjunta declaraciones juradas de Predio Urbano (HR, PU) de los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 con sus respectivos recibos de pago cancelados el 05 de abril del 2023, emitidos por la Municipalidad provincial de Casma.

7. 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”).

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 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”.

9. 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”.

10. 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.

11. 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.

12. 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

13. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00432-2023/SBN-DGPE-SDDI y N° 01024-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 04 de abril de 2023; advirtiéndose respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Recae sobre dos predios inscritos a favor del Estado Peruano de la siguiente manera:

Ítem	Partida O.R. Casma; Zona Registral N° VII – Sede Huaraz	CUS	Titular	Área (m ²)	%
1	11000347	2419	Estado Peruano	344,17	72,39
2	11025653	79476	Estado Peruano	131,24	27,61
Total				475,41	100,00

ii) De la lectura de la partida registral N° 11000347 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, se advierte en el Asiento D00001 la medida cautelar de anotación de demanda del proceso judicial de mejor derecho de propiedad y nulidad de asientos registrales iniciado por Justo Arias contra esta Superintendencia.

iii) Se advierte posible línea de rompimiento de la continuidad geográfica del área de playa y zona de dominio restringido, por existir un acantilado frente al Océano Pacífico, por lo que “el predio” no se encontraría en zona de playa protegida; lo que queda sujeto a su verificación de campo, de ser necesario.

iv) Recae de manera parcial en un área de 344,17m², sobre el ámbito incorporado al Portafolio Inmobiliario de Predios del Estado, con Código de incorporación N° 88-2021, mientras el área restante de 131,24 m², recae sobre el ámbito incorporado a dicho Portafolio con Código de incorporación N° 170-2021, ambos cuentan con evaluación hasta el nivel de titularidad y no han sido propuestos para subasta pública.

v) De la situación física y de ocupación se advierte que es un terreno eriazado ubicado cerca al borde de un acantilado con frente al Océano Pacífico, en zona de expansión urbana en proceso de consolidación, por su lado Este colinda con un camino que lleva a La Gramita, es de pendiente ligeramente inclinada y tipo de suelo arenoso. Se encuentra totalmente desocupado y sin delimitación alguna que restrinja su acceso a terceros. Análisis sustentado en las imágenes de satélite de Google Earth.

14. Que, por lo expuesto, en el ítem ii) del considerando precedente, se hace indispensable previamente corroborar el estado actual del proceso judicial en que se encuentra inmerso el área de 344,17m² (72.39% de “el predio”), pues con ello se determinará su libre disponibilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.2¹ de “el reglamento”.

15. Que, en ese sentido mediante Memorando N° 04734-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre del 2023 se solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, informe sobre el estado del proceso judicial de mejor derecho de propiedad y nulidad de asientos registrales; en atención a ello, mediante Memorando N° 02678-2023 /SBN-PP del 15 de diciembre de 2023, la Procuraduría Pública informó que se trata del legajo N° 118-2009, que contiene el Expediente N° 00176-2009-0-2505-JM-CI-01, materia de Mejor Derecho a la Propiedad, seguida por Justo Arias Arias y otros contra la SBN, siendo el estado del proceso a la fecha NO CONCLUIDO; específicamente en etapa probatoria: la audiencia de pruebas se llevó a cabo el 05.12.2023, habiéndose realizado las declaraciones testimoniales, así como el apersonamiento de Sunarp al proceso con fecha 05.12.2023.

16. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que sobre el área de 344,17m² (72.39% de “el predio”), se superpone un proceso judicial de mejor derecho de propiedad y nulidad de asientos registrales, proceso en el cual se discute la titularidad registral de “el predio”, por lo cual resulta pertinente señalar que, es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política que: “(...) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas

¹ 95.2 En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función 38 NORMAS LEGALES Domingo 11 de abril de 2021 / El Peruano jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG.

disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.” (numeral 2) del artículo 139). En tal sentido, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma glosada en el párrafo precedente.

17. Que, por otro lado también ha quedado determinado que el área de 131,24 m² (27.61% de “el predio”) se encuentra a favor del estado y de libre disponibilidad (en adelante “área disponible”), razón por la cual corresponde continuar con la evaluación del requerimiento de venta directa enmarcado en la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, cuyos requisitos son: **a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010. Requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de estas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada.

18. Que, en ese contexto de la calificación formal de los documentos presentados por “los administrados”, con los cuales pretenden acreditar formalmente el requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte lo siguiente:

- a)** La Certificación de conducción de terrenos eriazos emitido por el Juzgado de Paz del distrito de Casma, Corte Superior de Justicia del Santa de fecha 05.01.2022, la Certificación de conducción de terrenos eriazos con fines de vivienda emitido por el Juzgado de Paz del distrito de Casma, Corte Superior de Justicia del Santa de fecha 14.06.2017; la Constancia de vivienda emitido por la Tenencia Gobernación de Caleta La Gramita distrito Casma de fecha 06.04.2012; y la Constancia de vivienda emitido por la Tenencia Gobernación de Caleta La Gramita distrito Casma de fecha 15.04.2012, cabe precisar que si bien han sido emitidos por la entidad pública no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- b)** Mediante escrito presentado el 21 de junio del 2023 (S.I. N° 16050-2023) “los administrados” presentaron declaraciones juradas de Predio Urbano (HR,PU) de los años 2022 y 2023 con sus respectivos recibos de pago cancelados el 05 de abril del 2023, emitidos por la Municipalidad provincial de Casma, de la evaluación de estos documentos se advierte que no constituyen documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- c)** Mediante escrito presentado el 26 de junio del 2023 (S.I. N° 16347-2023) “los administrados” presentaron declaraciones juradas de Predio Urbano (HR,PU) de los años 2011,2012,2013,2014,2015,2016,2017,2018,2019,2020 y 2021 con sus respectivos recibos de pago cancelados el 05 de abril del 2023, emitidos por la Municipalidad provincial de Casma, lo cual evidencia que no constituye documentación idónea para acreditar formalmente la posesión de “el predio” en la medida que han sido emitidos con posterioridad al 25 de noviembre de 2010. Sin embargo presentan también una declaración jurada de Predio Urbano (HR) del año 2010 con su respectivo recibo de pago el cual fue cancelado el 05 de abril del 2023, si bien han sido emitido por autoridad pública, éste ha sido cancelado con posterioridad al 25 de noviembre del 2010, por tanto no cumplen con la formalidad descrita en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento” en concordancia con el literal a) del numeral 3 del artículo 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.

19. Que, en ese sentido, a través del Informe Preliminar N° 00739-2024/SBN-DGPE-SDDI de 25 de junio de 2024 se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “los administrados”, a fin de determinar si ha cumplido con acreditar los requisitos formales de la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222° de "el Reglamento", de cuya revisión se advierte, conforme se indica en considerando anterior, que no ha presentado documento que sustente la causal invocada conforme se indica en el considerando anterior, razón por la cual, mediante Oficio N° 02042-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2024 (en adelante “el Oficio 1”), esta Subdirección solicitó a “los administrados” lo siguiente:

19.1. Deberá indicar si reformula su solicitud de venta directa respecto del “área disponible”, y de ser el caso,

19.2. Deberá cumplir con presentar con lo establecido en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”, que enumera taxativamente que documentos debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa (en el presente caso causal 3), y numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, los cuales deberán guardar correspondencia indubitable respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de su solicitud de compraventa.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, 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 Texto Único Ordenado de la Ley N° 7444 aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de Ley N° 27444”).

20. Que, cabe señalar que “el Oficio 1” fue notificado el 03 de julio del 2024, vía correo electrónico (Roxanalam@gmail.com), no obteniendo acuse de recibo respectivo, sin embargo, mediante escrito presentado el 05 de julio del 2024, (S.I. N° 19028-2024) “los administrados” solicitan documentación técnica respecto del “área disponible”, razón por la cual esta Subdirección emitió el Oficio N° 02313-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2024 (en adelante “el Oficio 2”) remitiendo el cuadro de coordenadas solicitadas, dejando sin efecto “el Oficio 1”.

21. Que, es preciso señalar que “el Oficio 2” fue remitido el 22 de agosto del año 2024, nuevamente vía correo electrónico (Roxanalam@gmail.com), conforme a lo señalados por “los administrados” para efectos de notificación; sin embargo, no se obtuvo acuse de recibido, razón por la cual se solicitó notificar “el Oficio 2” a la dirección indicada en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo notificado bajo puerta en la segunda visita realizada el 30 de enero del 2025, asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación – Características del Domicilio: Fachada: blanca, puerta de madera, en la medida que en la primera visita realizada el 29 de enero de 2025, no se encontró a los administrados u otra persona, razón por la cual se tiene que “los administrados” fueron válidamente notificados de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5² del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. En ese sentido el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **14 de febrero del 2025**.

22. Que, es preciso señalar que mediante escritos presentados el 26 de enero de 2025, (S.I. Nros. 02399-2025 y: 02401-2025); es decir dentro del plazo otorgado, “los administrados”, advierten un error material en “el Oficio 2”, razón por la cual mediante Oficio N° 00410-2025/SBN-DGPE-SDDI de 19 de marzo de 2025 (en adelante Oficio 3), se rectifica el error material advertido, dejando sin efecto el “Oficio 2” y subsistiendo las observaciones advertidas por esta Subdirección, es preciso señalar que “el Oficio 3” fue depositado en el buzón electrónico de “los Administrados” el 19 de marzo de 2025, conforme se verifica en el cargo de constancia de notificación electrónica, obteniendo el acuse de recibido y confirmación de lectura el 20 de marzo de 2025, por lo que se tiene por bien notificados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5.6 4 del artículo 5° de la Ley N° 31736, “Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica” (en adelante “Ley N° 31736”). Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **04 de abril del 2025**.

23. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID aplicativo de Seguimiento de Gestión Documental - SGD, “los administrados” no han 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

² 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.

inadmisible 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.

24. 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 Técnico Legal N° 0719-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ERASMO LUCAS BRICEÑO GIURATTO Y MIRIAM ROXANA LAM PINEDO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, 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
SDDI. 07.01

FIRMADO POR:

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI