

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0793-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 204-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ALEJANDRO FRANCISCO MAGUIÑA CALDERÓN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 80,26 has (802 600,00 m²), denominada Boca de Lobo, ubicada en el distrito y provincia de Huarmey, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 26 de enero del 2022 (S.I. N° 01735-2022), **ALEJANDRO FRANCISCO MAGUIÑA CALDERÓN** (en adelante “el administrado”), solicita la venta de “el predio” sin precisar alguna causal del artículo 222° de “el Reglamento”, manifestando únicamente que ejerce posesión sobre el mismo desde el año 2005 (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del Documento Nacional de Identidad de Joe Christian Quispe Isidro (foja 2); **2)** copia del Documento Nacional de Identidad de Rosa Marilú Pichilingue De La Cruz (foja 3); **3)** copia de su Documento Nacional de Identidad (foja 4); **5)** memoria descriptiva y plano perimétrico-ubicación singados por ingeniero agrónomo Jesús Ernesto Sotelo Montes (fojas 5 a 13); **4)** copia de constancia de posesión signada por gobernador (e) de la provincia de Huarmey, Nexar Zapata Crespo (fojas 14 a 16); y, **5)** copia de acta de constatación ocular signada por gobernador (e) de la provincia de Huarmey, Nexar Zapata Crespo (foja 17 a 19).

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, efectuó la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementó la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” concordado con el artículo 189° de “el Reglamento”.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00349-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo del 2022 (fojas 20 a 28), en el que se concluye, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en Datum WGS84 contenidas en la documentación técnica presentada por “el administrado”, se verificó que el área gráfica resultante es de 802 600,32 m²; existiendo una diferencia de 0,32 m² con el área solicitada (802 600,00 m²); la cual se encuentra en el rango de tolerancia catastrales; no obstante, para mejor evaluación, se procedió con la evaluación el base al área gráfica obtenida (802 600,32 m²).
- ii) En ese contexto, se advirtió que 328 424,55 m² (40,92% de “el predio”) se encuentran inmersos en propiedad inscrita a favor del Estado representado por la SBN, según el siguiente detalle: **a)** 206 039,95 m² (25,67% de “el predio”) en un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11027168 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 115872; y, **b)** 122 384,60 m² (15,25% de “el predio”) en un ámbito de mayor extensión en la partida registral N° 11035059 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 155002.
- iii) 3 172,16 m² (0,40% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito sin antecedentes registrales.
- iv) 466 551,64 m² (58,12% de “el predio”) se encuentran inmersos en área inscrita a favor de SEDAPAL, según el siguiente detalle: **a)** 151 391,00 m² (18,86% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11030629 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 122436; **b)** 67 126,37 m² (8,36% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión en la partida registral N° 11033379 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 134131; y, **c)** 248 034,60 m² (30,90% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión en la partida registral N° 07027287 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 143098.
- v) 4 451,97 m² (0,56% de “el predio”) se encuentran inmersos en área inscrita a favor de Terceros, según el siguiente detalle: **a)** 1 342,20 m² (0,17% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 02101594 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, sin registro CUS; **b)** 332,45 m² (0,04% de “el predio”) se encuentran inmersos en un ámbito de mayor extensión en la partida registral N° 02102004 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, sin registro CUS; y, **c)** 27 777,32 m² (0,35% de “el predio”) se encuentran inmersos

en un ámbito de mayor extensión en la partida registral N° 02102453 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, sin registro CUS.

- vi)** De la consulta a la base temática DICAPI y gráfica de la SBN, no se encuentra información de LAM aprobada sobre dicho ámbito; sin embargo, de la visualización de la imagen satelital del aplicativo Google Earth de fecha 29 de julio del 2020, se advierte referencialmente que, existiría indicios de que el ámbito indicado en el **ítem ii)** se encuentra afectado en Zona de Dominio Restringido (ZDR); y que el área indicada en el ítem iii) no se encuentre afectada por ZDR; sin embargo, sin embargo, deberá ser ratificado con la determinación de la Línea de Más Alta Marea con la respectiva Resolución de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú (DICAPI).
- vii)** De la revisión de la plataforma SIGDA (Sistema de Información Geográfica de Arqueología), se visualiza que el ámbito descrito en el **ítem ii)**, se superpone con el sitio arqueológico “Los Gavilanes”, en un área de 207 519,71 m²; y, asimismo, el área descrita en el ítem iii), no se encuentra afectada con dicho sitio arqueológico.
- viii)** De la revisión de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en el periodo del 03 de febrero del 2003 al 13 de febrero del 2021, se advierte que las áreas descritas en los ítems ii) y iii) se encuentra en la condición de desocupadas sin el desarrollo de actividad alguna, y sin la delimitación total o parcial que restrinja el ingreso a terceros. Lo advertido se encuentra corroborado con la información consignada en el Ficha Técnica N° 0292-2020/SBN-DGPE-SDAPE.

10. Que, en atención a lo señalado en los **ítems iii) y iv)** del considerando anterior, al haberse determinado que 991,36 m² (5,39%) y 89,39 m² (0,49%) de “el predio” se encuentran inmersos en área inscrita a favor de terceros y en ámbito sin antecedentes registrales, respectivamente; esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éstas, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el cuarto y quinto considerando de la presente Resolución.

11. Que, por su parte, siendo que el área descrita en el **ítem ii)** del noveno considerando de la presente Resolución corresponde a un predio de dominio privado de titularidad estatal y de libre disponibilidad, mediante Oficio N° 01598-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de mayo del 2022 (fojas 29 a 32) (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección le informó a “el administrado” el resultado de la calificación formal de su solicitud de venta directa; poniéndole en conocimiento lo advertido respecto de “el predio”, y requiriéndoles lo siguiente: **i)** reformular su pedido de venta directa presentando nueva documentación técnica que excluya el área que recae en propiedad inscrita a favor de terceros y en ámbito sin antecedentes registrales; **ii)** presentar la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, en atención a lo dispuesto en el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”¹, **iii)** reencausar su solicitud y precisar en cuál de las causales de procedencia enmarcada en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF en el que sustenta su pedido para proceder con la desafectación; **iv)** adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar; **v)** presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente; y, **vi)** presentar una declaración jurada de no tener impedimentos para adquirir derechos reales, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

12. Que, es pertinente mencionar que esta Subdirección le otorgó a “el administrado” un plazo de treinta (30) 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 de conformidad con lo señalado en el artículo 189.2° concordado con el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”, y con el inciso 144.1 del artículo 144° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TULO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TULO de Ley N° 27444”).

13. Que, “el Oficio” fue notificado 31 de mayo del 2022 en el domicilio señalado por “el administrado” en el escrito citado en el tercer considerando de la presente Resolución (Av. Manco Cápac Nro. 273 Int. 1PI Barrio Centenario Este, Independencia – Lima – Lima) (fojas 33 a 34) habiendo sido recibido por Alejandro Maguñá Calderón con DNI N° 31672516, razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad con lo

¹ Artículo 100° Requisitos comunes para solicitar otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales (...)

100.2 Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, la entidad que tramite el procedimiento debe requerir al interesado que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

establecido en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo otorgado de treinta (30) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas **venció el 15 de julio del 2022.**

14. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, en el plazo otorgado (foja 175); razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles sus pedidos de reserva para la posterior transferencia predial 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, al constituir la presente resolución un pronunciamiento sobre la forma.

15. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0657-2022/DGPE-SDDI del 05 de agosto del 2022; y, los Informes Técnico Legales Nros. 882-2022/SBN-DGPE-SDDI, 883-2022/SBN-DGPE-SDDI, 884-2022/SBN-DGPE-SDDI, 885-2022/SBN-DGPE-SDDI y 886-2022/SBN-DGPE-SDDI, todos del 05 de agosto del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ALEJANDRO FRANCISCO MAGUIÑA CALDERÓN**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, 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° 19.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario