



RESOLUCIÓN N° 0076-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1024-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **CONSUELO VICTORIA SORIA VDA. DE FLORES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio denominado VICTORIA de 1 050 m², ubicado en el Sector Tuquillo, 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, que derogó 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 50° y 51° 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 15 de setiembre del 2022 (S.I. N° 24484-2022), **CONSUELO VICTORIA SORIA VDA. DE FLORES** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal c) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que se encuentra derogada. Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **1)** copia de su documento nacional de identidad (fojas 3); **2)** copia de la Constancia de Posesión del 14 de diciembre del 2005, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey (foja 4); **3)** copia de la partida n° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 5-26); **4)** copia de la Acta de Inspección ocular de predio rural del 28 de agosto del 2022, emitido por el Juzgado de Paz de Segunda

Nominación de Huarmey y fotos (fojas 27-36); **5)** copia de la Crta N° 0147-2022-MPH-A-GGT del 05 de julio del 2022, emitida por la Municipalidad Provincial de Huarmey (Fojas 37); **6)** copia de memoria descriptiva (fojas 38-40); **7)** copia de plano perimétrico y ubicación (41-42); **8)** copia de la declaración jurada (PU-HR) del 2003-2012 y recibos, emitidos por la Municipalidad Provincial de Huarmey (fojas 43-98).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento, razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

5. Que, el procedimiento 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").

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189° de "el reglamento" concordado con el numeral 6.4) de "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN".

7. 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.

8. 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.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "T.U.O. de la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier 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, 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos

formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares Nros. 01442-2022/SBN-DGPE-SDDI, 01528-2022/SBN-DGPE-SDDI y 01568-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre del 2022, 29 de noviembre del 2022 y 07 de diciembre del 2022; respectivamente, los cuales concluyen, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se superpone con los predios inscrito conforme se detalla en el cuadro siguiente:

N°	Partida O.R. CASMA Z.R. N° VII. Sede HUARAZ	CUS	TITULAR	Área m2	Porcentaje (%)
1	PE. 11004346, a la fecha 28.10.2022 cuenta con 29 folios y no cuenta con títulos pendientes.	3186	ESTADO	439,89	42,46
2	PE. 11038069, a la fecha 28.10.2022 cuenta con 02 folios y no cuenta con títulos pendientes.	175357 - PROVISIONAL	ESTADO	596,12	57,54
TOTAL				1 036,01	100,00

- ii) Digitalizadas las coordenadas UTM DATUM WGS84 que obran en la documentación técnica, se obtiene una poligonal con un área 1 036,01 m² que discrepa de la indicada de 1 050 m², por lo que “la administrada” deberá precisar el área solicitada, corregir la observación y presentar documentación técnica que corresponde con el área solicitada que cumpla con las especificaciones técnicas previstas en el artículo 100° de “el Reglamento”.
- iii) Se encuentra de manera parcial en un área de 598,16 m² (57,74%) sobre Zona de Dominio Restringido, área de superposición denominado PREDIO 1, y de manera parcial en un área de 437,84 m² (42,26%) sobre zona donde no existe continuidad geográfica de zona de dominio restringido por lo tanto fuera de Playa Protegida, área de superposición denominado PREDIO 2; conforme línea de la franja de 50 metros paralela a la LAM, aprobada con Resolución Directoral N° 727-2015-MGP/DGCG y línea de rompimiento de continuidad geográfica de la Playa Protegida que obra en el Plano de Diagnostico N° 1288-2021/SBN-DGPE-SDDI.
- iv) Se concluye respecto del PREDIO 1 de un área de 598,16 m² (57,74%) en Zona de Dominio Restringido, que, “la administrada” no presentó documentos que sustenten una de las causales de desafectación de zona de dominio restringido y su adjudicación, conforme lo establecido en el marco de lo establecido en el Artículo 18° del Reglamento de la Ley de Playas.
- v) Respecto del PREDIO 2 con un área de 437,84 m² (42,26%) fuera de Playa Protegida, que se trata de un predio desocupado en imagen satelital de fecha 13.05.2010, con ocupación advertida en imagen satelital de fecha 17.07.2013, no se pudo establecer fecha de los primeros indicios de ocupación ya que no se cuenta con imágenes satelitales en ese rango de fechas, posesión que aprecia consolidada en imagen satelital de fecha 29.07.2020, abarcando aprox. el 90% del PREDIO 2, y tendría uso de vivienda; evaluación física temporal sustentada en imágenes satelitales del Google Earth (periodo 13.05.2010 – 29.07.2020) y fotos adjuntas por “la administrada”, que deberá ser corroborado en campo.
- vi) Se concluye que la Constancia de Posesión de fecha 17 de setiembre de 2015, no corresponde en área con “el predio”, si bien la ubicación, colindancias y medidas perimétricas corresponden con este, las coordenadas arrojan una poligonal que no corresponde en ubicación ni medidas perimétricas con “el predio”, por otro lado las declaraciones Juradas de autoevaluó HR – PR de año 2004, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2003 y 2005, describen predio “VICTORIA” en balneario Tuquillo, descripción si bien es una descripción general, corresponde con “el predio”.
- vii) El CUS N° 3186, se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario con código N° 1355-2020, sin propuesta de subasta pública.
- viii) El CUS N° 175357, se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario con código N° 865-2021, sin propuesta de subasta pública.
- ix) Se superpone de manera total con predio de materia de Procesos Judiciales, los que a continuación se detallan:

- Legajo 103-2010, no concluido, en materia de desalojo, SBN demanda terceros.
- Legajo 179-2016, concluido de manera desfavorable, en materia de usurpación, SBN demanda a Terceros.

12. Que, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y estando a lo señalado en el Informe Preliminar, se procedió a la calificación formal de la solicitud de venta directa de “el Administrado”, por lo que se emitió el Oficio N° 05113-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 07 de diciembre de 2022, en adelante “el Oficio”, con el que se le solicitó a “el administrado” cumplir con lo siguiente:

a. Deberá precisar el área solicitada debiendo presentar además para ello la documentación técnica siguiente:

- Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
- Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
- Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

b. En relación a la Zona de Dominio Restringido – 598,16 m² (57,74% del área gráfica) corresponde aplicar la Ley de Playas - Ley N° 26856 (en adelante “la Ley de Playas”) y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”); por lo que deberá considerar que las causales de procedencia para la desafectación y adjudicación (especificadas en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”), son las siguientes:

- La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa; y,
- La ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

Por otro lado, deberá remitirnos la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto, de conformidad con el literal n) del numeral 6.2) del artículo 6° de la Directiva N° 064-2014/SBN² denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”.

c. En relación a la zona de Dominio Privado del Estado – 437,84 m² (42,26% del área gráfica) debemos indicar 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 pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222° de “el Reglamento” y, considerando los requisitos dispuestos en el artículo 223° de “el Reglamento” de la evaluación de la documentación adjunta a la solicitud de “la administrada” se determinó que:

- La copia de la Constancia de Posesión del 14 de diciembre del 2005, emitida por la Municipalidad Distrital de Huarmey; al respecto, si bien ha sido emitido con anterioridad al 25 noviembre del 2010 se refiere a un área mayor y conforme el diagnóstico técnico las coordenadas consignadas arrojan una poligonal que no corresponde en ubicación ni medidas perimétricas con “el predio”; siendo así, no acredita formalmente la antigüedad de la posesión de conformidad de forma fehaciente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 223° de “el Reglamento”.
- La copia de las declaraciones Juradas de autoevaluó HR – PR de año 2003, 2004, 2010,

² VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DEL PROCEDIMIENTO

6.1 Etapas del procedimiento de venta directa

(...)

n. Para la adjudicación de terrenos ubicados en zonas de dominio restringido en el que pretenda ejecutar proyectos para los fines indicados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el solicitante debe presentar los requisitos que exige el último párrafo del citado artículo y la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto

2009, 2008, 2007, 2006, 2003 y 2005 emitidas por la Municipalidad Provincial de Huarney; y, los comprobantes de pago Nros. 009276, 9277, 009277, 009278, 009279, 009280, 009281, 009283, 009267 y 009275, todos con fecha de cancelación el 18 de julio del 2012;; advirtiéndose así que los mismos no fueron presentados y pagados ante la autoridad competente con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, por lo que, se cumple con lo dispuesto en el numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”.

- La copia de la Acta de Inspección Judicial Ocular de predio rural del 18 de agosto de 2022, emitida por el Juez de Paz de 2da Nominación del distrito de Huarney, el mismo ha sido emitido con posterioridad al 25 de noviembre del 2010; siendo así, no resulta un documento idóneo para acreditar formalmente la antigüedad de la posesión de conformidad con el artículo 223° de “el Reglamento”.

En ese contexto, debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, para tal efecto la posesión debe acreditarse, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3 del numeral 6.2 de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

13. Que, para la subsanación de las observaciones formuladas, esta Subdirección le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (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° de “el Reglamento”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el **07 de diciembre de 2022**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado” según consta en la constancia de Notificación Electrónica; en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4³ del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, 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 **27 de diciembre de 2022**.

15. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el aplicativo Sistema de Gestión Documental – SGD “el administrado” no cumplió 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 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.

16. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria 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 conforme lo establece los artículos 53° y 54° de el “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General

³ **Artículo 20. Modalidades de notificación**

20.4.

(...)

La entidad que cuente con disponibilidad tecnológica puede asignar al administrado una casilla electrónica gestionada por esta, para la notificación de actos administrativos, así como actuaciones emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, siempre que cuente con el consentimiento expreso del administrado. Mediante decreto supremo del sector, previa opinión favorable de la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, puede aprobar la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica.

En ese caso, la notificación se entiende válidamente efectuada cuando la entidad la deposite en el buzón electrónico asignado al administrado, surtiendo efectos el día que conste haber sido recibida, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 25.

(...)

del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”; la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe Brigada N° 00047-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0078-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **CONSUELO VICTORIA SORIA VDA. DE FLORES** por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que, realice las acciones de su competencia.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento 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, comuníquese y publíquese

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI