

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0150-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 969-2022/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 175,00 m², ubicado en el Sector Vesique, módulo 3, lote 15 del Balneario de Vesique, distrito de Samanco, provincia del Santa y 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 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 16 de setiembre del 2022 (S.I N° 24510-2022), **JORGE LUIS URDANIGA LINARES y CECILIA MERCEDES HUNG BUDINICH** (en adelante “los administrados”), peticionan la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” (fojas 1-4). Para tal efecto, adjuntan, los siguientes documentos: **a)** declaraciones juradas firmadas por “los administrados” (fojas 5-6); **b)** copia de los documento nacional de identidad de “los administrados” (fojas 8-9); **c)** declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado sin firma de “los administrados” de fecha 15 de setiembre de 2022 (fojas 10-11); **d)** copia literal de la partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 12-17); **e)** copia del certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 3579712 del 16 de junio del 2022 e Informe Técnico N° 004962-2022-Z.R. N° VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT del 13 de julio del 2022 emitidos por la Oficina Registral de Chimbote (fojas 18-21); **f)** copia del certificado de posesión de fecha 21 de mayo de 1997 emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco (fojas 22); **g)** copia de la constancia emitida por Teniente Gobernado – Sector Besique de fecha 30 de marzo de 2009 (fojas 23); **h)** copia del certificado de residencia emitido por el Juzgado de Paz Distrito de Samanco de fecha 29 de agosto del 2011 (fojas

24); **i**) copia de la constancia de otorgamiento de garantías de fecha 26 de febrero del 2013 emitido por la Gobernación del Distrito de Samanco – Dirección General del Gobierno Interior - Ministerio del Interior (fojas 25); **j**) copia de la resolución de gobernación N° 006-2013-1508-IN/GDS/P-SAN de fecha 26 de febrero del 2013 emitido por la Gobernación del Distrito de Samanco – Dirección General del Gobierno Interior - Ministerio del Interior (fojas 26); **k**) copia de notificación para entrega de resolución (fojas 27); **l**) copia certificada de denuncia policial emitido por DIVPOL- Chimbote – Comisaria – Samanco – Policía Nacional del Perú (fojas 28); **m**) documentos técnicos visados por el Arquitecto Américo Cancino Espinoza con C.A.P. N° 7251 de fecha 29 de mayo de 2009 (Memoria Descriptiva y Plano de Ubicación N° P-1) (fojas 29-31); **n**) copia de escrito de fecha 20 de octubre de 2011 (fojas 32); **ñ**) copia de resolución nro cuatro de fecha 24 de octubre de 2011 expedida por el Juzgado Mixto – Sede MJB Nuevo Chimbote (fojas 33); **o**) copia del Oficio N° 000271-2011-55-JM-CI-MBJNCH-CSJSA/PJ-ESP/MRLU expedido por el Juzgado Mixto del Poder Judicial del 06 de octubre de 2011 (fojas 34); **p**) copia del Oficio N° 129-2011-ZRVII-OF.CHIMBOTE del 17 de octubre del 2011 (fojas 35); **q**) copia del Oficio N° 14759-2010/SBN-GO-JAD del 10 de noviembre del 2010 (fojas 36); **r**) copia de escrito s/n dirigido al Alcalde Distrital de Samanco con sello de recepción del 03 de junio de 2011 (fojas 37-39); **s**) copia de una partida de matrimonio (fojas 40); **t**) copia del certificado negativo de propiedad del Registro de Propiedad Inmueble extendido el 07 de diciembre del 2021 (fojas 41); **u**) copia de resolución de alcaldía N° 0866 del 11 de agosto de 1993 (fojas 42); **v**) copia de Resolución N° 134-2009/SBN-GO-JAR del 22 de junio de 2009 (fojas 43-44); **w**) copia de Resolución N° 037-2011/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2011 (fojas 45-48); **x**) copia de una relación de la Asociación de Moradores de los Módulos de Vesique (fojas 49); **y**) copia del acta de compromiso de incorporación de la Asociación de los Moradores de los Módulos de Vesique emitida por la Municipalidad Distrital de Samanco del 27 de setiembre de 2010 (fojas 50); **z**) Resolución de Gobernación N° 006-2013-1508-IN/GDS/P-SAN del 26 de febrero de 2013 (fojas 51); **a.1**) copia del Oficio N° 0325-2010-A/MDS/CEMB del 22 de noviembre del 2010 (fojas 52-53); **a.2**) copia del Oficio N° 0305-2010-A/MDS/CEMB del 13 de septiembre del 2010 (fojas 54-55); **a.3**) copia de Oficio Múltiple N° 001-2010-A/MDS de mayo del 2010 (fojas 56); **a.4**) copia del Oficio N° 0166-2010-A-MDS del 20 de mayo del 2010 (fojas 57); **a.5**) copia del Oficio N° 261-2010-MDS/A del 06 de julio del 2010 (fojas 58); **a.6**) copia de Oficio Múltiple N°008-2014/MDS/A del 15 de mayo del 2014 (fojas 59); **a.7**) copia de la convocatoria al proceso del presupuesto participativo del fiscal 2011 de la Municipalidad Distrital de Samanco (fojas 60); **a.8**) copia de constancia de notificación, fecha de notificación del 24-09-13 (fojas 67); **a.9**) escrito s/n de fecha 20 de marzo del 2012 con un sello de recibido del Módulo de Atención – Chimbote (fojas 68-71); **a.10**) copia de la Resolución de Gobernación N° 01-2009-IN-1508-ANCASH – SANTA-GDS del 03 de diciembre de 2009 (fojas 72-76); y, **a.11**) Documentos técnicos visados por la Arquitecta Thalía Diestra Sevillano con C.A.P. N° 24422 de fecha 10 de junio del 2022 (Plano de Perimétrico, Plano de Distribución N° A-01, Plano de Cimentación N° E- 01, Plano de Instalaciones Sanitarias - Agua N° IS-01, Plano de Instalaciones Sanitarias - Desagüe N° IS-02, Plano de Instalaciones Eléctricas N° IE-01, Plano Satelital) (fojas 94-112).

4. 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.

5. 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° 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, efectué 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 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 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”.

9. 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

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “los administrados”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01474-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre del 2022 (fojas 113-120), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Del desarrollo de la poligonal según coordenadas UTM en Datum WGS84-ZONA 17, consignado en el plano perimétrico, se verifica que el área resultante es de 175,00 m², acorde con lo solicitado.
- ii) Recae totalmente en ámbito de mayor extensión, inscrito en la partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), con CUS N° 57155, en virtud a la Resolución N° 1340-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2019.
- iii) No se encuentra sobre Línea de Playa o Zona de dominio restringido, información contrastada con base gráfica temática referencial de la LAM del GEOCATASTRO - SBN.
- iv) Se encuentra afectado por Catastro minero: 030001719, titular Alejandro Isidro Cerma Yañez, concesión María Lucrecia, en estado titulado, según la plataforma GIS del GEOCATMIN-INGEMMET; además, se advierte, que se superpone con Catastro minero: 110001616, titular Carlos Zuzunaga Rosales, concesión Ganesha, en estado titulado, según la plataforma GIS del IGN.
- v) Se encuentra afectado en su totalidad por proceso judicial con legajo N° 088-2011 (Exp. Judicial 00271-2011-0-25-06-JM-CI-01), de materia legal prescripción adquisitiva, en estado concluido.
- vi) Se encuentra incorporado al Portafolio de predios del Estado con Registro N° 803-2021.
- vii) “Los administrados” invocan la causal 3) prevista en el artículo 222 de “el Reglamento”, y presentan diversa documentación para acreditar su posesión y antigüedad en “el predio”, entre ellos: certificado de posesión de fecha 21.05.1997 emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco; certificado de Residencia de fecha 29.08.2011 emitido por el Juzgado de Paz; y, acta de compromiso de incorporación de Asociación de Los Moradores de los Módulos de Vesique al proyecto de Inversión “Habilitación Urbana Progresiva del Anexo de Vesique”.
- viii) Según las imágenes satelitales del Google Earth del periodo del 2009 al 2021, forma parte de una habilitación en proceso de consolidación de viviendas de playa, sobre el cual se ha levantado una edificación de un piso construido con bloquetas de concreto y albañilería armada, cuya antigüedad es anterior al 25 de noviembre de 2010.

11. Que, al haberse determinado que “el predio” es de dominio privado del Estado, esta Subdirección realizó la calificación formal de la solicitud de venta, evaluando cada uno de los documentos descritos en el tercer considerando de la presente Resolución, mediante Oficio N° 00029-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de enero del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 121 al 124), requiriendo a “los administrados” lo siguiente: **a)** cumplir con acreditar formalmente la causal de venta invocada, de conformidad con el numeral 3) del artículo 222 de “el Reglamento” concordado con el inciso 3) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”, debiendo presentar nuevos medios probatorios que acrediten la causal invocada con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** adjuntar el documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulada por normas especiales, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223 de “el Reglamento”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) 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 “TUO de Ley N° 27444”.

12. Que, “el Oficio” fue notificado el día 17 de enero del 2023 en el domicilio procesal de “los administrados” que figura en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, siendo recibido por Manuel Carranza Ángeles, identificado con D.N.I. N° 40973680, en su condición de encargado (fojas 125-126), razón por la cual se le tiene por bien notificado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.1 del “TUO de la Ley N° 27444”. En ese sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **02 de febrero del 2023**.

13. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 127), se advierte que “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 procedimiento 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.

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 de conformidad con los artículos 53 y 54 del “ROF de la 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, el Informe Técnico Legal N° 0170-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2023 y el Informe de Brigada N° 0133-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2013.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JORGE LUIS URDANIGA LINARES** y **CECILIA MERCEDES HUNG BUDINICH**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda 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, comuníquese y publíquese.

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