

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0248-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1140-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JORGE LUIS URDANIGA LINARES y CECILIA MERCEDES HUNG BUNDINICH**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un terreno de área de 175 m², ubicado en el sector de Vesique, en el distrito de Samanco, provincia de 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 (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 de 2022 (S.I. N° 24511-2022), **JORGE LUIS URDANIGA LINARES y CECILIA MERCEDES HUNG BUNDINICH**, (en adelante “los administrados”), solicita la venta directa de “el predio” invocando la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”; (fojas 1-4). Para tal efecto adjunta, la documentación siguiente: **a)** declaraciones juradas (fojas 5 al 8); **b)** copia de documentos nacional de identidad de los administrados (fojas 9-10); **c)** contrato de cesión de posesión de lote de terreno (fojas 11); **d)** copia de la partida registral N°11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 15 al 20); **e)** copia de la partida registral N°11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 21); **f)** certificado de búsqueda catastral del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 22 al 25); **g)** certificado domiciliario N° 037-11-SGE emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco el 22 de agosto de 2011 (fojas 26); **h)** constancia emitida por la Gobernación el 13 de mayo del 2009 (fojas 27); **i)** certificado de posesión de lote de terreno emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco en marzo de 2006 (fojas 28); **j)** constancia de posesión domiciliaria emitido por la Gobernación del distrito de Samanco el 20 de abril de 2011 (fojas 30); **k)** **02** copias certificadas de denuncia policial emitidos por la Comisaría de Samanco el 21 de julio de 2010 y 24 de agosto de

2011 (fojas 31 al 33); **m**) copias de las Resoluciones N° 134-2009/SBN-GO-JAR el 23 de junio de 2009 y N° 037-2011/SBN-DGPE-SDDI el 25 de mayo de 2011 (fojas 36 al 41); **n**) oficio N° 11663-2010/SBN-GO-JAD de 17 de agosto de 2010 (fojas 48); **ñ**) escrito de contestación de demanda (fojas 49 al 59); **o**) Resolución N° 4 de 10 de agosto de 2011 (fojas 60); **p**) escrito de apersonamiento y nulidad (fojas 61 al 65); **q**) resolución N° 3 de 27 de julio de 2011 (fojas 66); **r**) resolución de alcaldía N° 0866 emitido el 11 de agosto de 1993 (fojas 72); **s**) recibos (fojas 73, 74); **t**) medida cautelar de demanda (fojas 83 al 91); **u**) oficio N° 7904-2009/SBN-GO-JAR de 21 de julio de 2009 (fojas 92); **v**) imágenes de “el predio” (fojas 101 al 106); **w**) escrito de archivamiento definitivo (fojas 111 al 131); **x**) memoria descriptiva (fojas 132, 138 al 149); **y**) planos (fojas 150 al 155).

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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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”).

7. 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 inadmisibile 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”.

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, 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.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1416-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre del 2022 (fojas 156 al 159) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. De la revisión de la documentación técnica presentada se desarrolló la poligonal de “el predio”, de acuerdo a las coordenadas UTM zona 17S (DATUM WGS84), consignadas en

- el plano perimétrico, resultando un área de 174,95 m² valor que se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- ii. Recae sobre un ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11060097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 57155.
 - iii. No recae en zona de dominio restringido según Lam referencial, sin embargo, se recomienda la obtención de información sobre LAM oficial para corroborar lo establecido.
 - iv. Se encuentra superpuesto totalmente con la concesión minera denominada “María Lucrecia” y con catastro minero N° 030001719 en estado titulado a favor de Alejandro Isidro Cerna Yáñez.
 - v. Recae sobre el ámbito de mayor extensión y que esta incorporado al portafolio inmobiliario con código N° 803-2021.
 - vi. “Los administrados” presentan la documentación descrita en el literal a.1 del numeral 3.4 del presente informe que acreditaría la antigüedad de posesión, sin embargo, difiere del área solicitada y no se puede determinar si corresponde a “el predio”, toda vez que no cuenta con información técnica para su correcta ubicación.
 - vii. “El predio” se ubica en zona contigua a la zona de playa protegida con topografía plana, de suelo arcillo arenoso y un área construida de 56,28 m² (32,17%), además se puede apreciar que la construcción es de material noble, y el área restante se encuentra desocupada sin muro perimétrico ni construcción alguna, situación observada hasta octubre del 2019 hasta enero del 2012, en la imagen del 2021 se aprecia ocupación total.
 - viii. Sobre el “el predio”, se observa instalaciones comerciales de restaurantes y algunos módulos de vivienda temporales y que no cuenta con servicios básicos de agua, desagüe y electrificación, según Ficha Técnica N° 0178-2011/SBNDGPE-SDDI, que recoge información de la inspección realizada el 18 de mayo 2011.

11. Que, corresponde indicar que, en atención a lo advertido en el ítem iii) del considerando que antecede, se determinó que “el predio” es ribereño al mar (dentro de la franja de 1 km paralelo al litoral), se consultó el visor geográfico de la Zona de Playa Protegida de esta Superintendencia, que contiene información de la línea de más alta marea (LAM) y el límite de la franja ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a esta, no encontrando información de LAM oficial, por lo que el análisis se realizó con una LAM referencial. Es pertinente mencionar que de acuerdo a lo indicado en el numeral 100.2. del artículo 110° de “el Reglamento”, en caso el predio colinde con la Zona de Playa de Dominio Restringido y el ente rector del SNBE no cuente con la información sobre la LAM, la entidad que tramita 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.

12. Que, en caso se ratifique con la presentación de LAM, que “**el predio**”, **se encuentre en Zona de Dominio Restringido** y sobre la cual esta Superintendencia tiene competencia, corresponde aplicar la legislación especial de Playas, según el cual, establece que las causales de procedencia (especificadas en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”), son las siguientes:

- a) 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,
- b) 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.

13. Que, asimismo, el literal 6, del numeral 6.2° del artículo 6° de la “Directiva N° 00002-2022/SBN”, establece los requisitos de forma que debe contener toda solicitud de compraventa directa de un predio ubicado en zona de dominio restringido, siendo los siguientes: i) presentar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el predio con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley de Playas

y su Reglamento; y, **ii**) la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional al proyecto.

14. Que, en atención a lo expuesto, la adjudicación de predios ubicados en zona de dominio restringido sólo procederá para los fines descritos en el décimo segundo considerando de la presente resolución, debiendo para ello, “los administrados” cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

15. Que, por otro lado, de encontrarse “el predio” sobre zona de dominio privado del Estado corresponde a esta Subdirección evaluar la solicitud de venta directa de “el predio”; teniendo en cuenta para ello los requisitos establecidos para la causal 3)¹ del artículo 222º de “el Reglamento”, que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, bajo apercibimiento de rechazar la venta directa solicitada, los que se detallan a continuación:

- i) Para el inciso 3): a)** el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros (en adelante “primer requisito”); y, **b)** venir ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010 (en adelante “segundo requisito”).

16. Que, en tal contexto, esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante el cual “los administrados” pretenden acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose que adjunta:

- a. Contrato de cesión de derechos de posesión de lote de terreno de 2 de octubre de 2018, señala un área menor a la solicitada.
- b. Certificado domiciliario N° 037-11-SGE emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco el 22 de agosto de 2011, fue emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010.
- c. Constancia de posesión emitido por la Gobernación de Samanco el 13 de mayo de 2009, no señala ningún dato que correlacione a “el predio”.
- d. Copia del certificado de posesión de lote de terreno emitido por la Municipalidad distrital de Samanco en marzo de 2006, señala un área menor a la solicitada.
- e. Copia de constancia de posesión emitida por la Gobernación del distrito de Samanco el 15 de enero de 2000 señala un área menor. Además, no es documento idóneo para acreditar posesión, toda vez que el Decreto Legislativo N° 370, Ley Orgánica del Ministerio del interior aprobado por Decreto Supremo N° 003-2004-IN de 5 de marzo de 2004 y demás normas concordantes vigentes que establece que carecen de facultades para emitir dichos documentos.
- f. Constancia domiciliaria emitida por la Gobernación del Distrito de Samanco de 20 de abril de 2011 fue emitido posterior al 25 de noviembre de 2010, asimismo no señala datos que correlacionen con “el predio”.
- g. Copia simple de denuncia policial emitido por la Comisaria PNP de Samanco el 20 de noviembre de 2000 no señala correlación con “el predio”.

17. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 5076-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre del 2022 (fojas 160) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “los administrados” lo siguiente: **i)** deberá presentar la Resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM; **ii)** presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud de la causal 3) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y, **iii)** adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia; otorgándosele un plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia (2 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

¹ **Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

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 TZO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TZO de Ley N° 27444”).

18. Que, “el Oficio” fue notificado el 16 de diciembre de 2022, en la dirección señalada en el tercer considerando, siendo recibida por Manuel Carranza Ángeles identificado con DNI N° 40973680, en su condición de encargado. En ese sentido, se le tiene por bien notificado. Razón por la cual el plazo de treinta (30) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 03 de febrero del 2023.**

19. Que, mediante escrito s/n presentado el 20 de enero de 2023 (S.I. N° 01403-2023), “los administrados” adjuntan los siguientes documentos: **i)** copias de los documentos nacionales de identidad (fojas 165 y 166); **ii)** certificado de posesión de lote de terreno emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco en marzo de 2006 (fojas 167); **iii)** denuncia policial (fojas 168); **iv)** oficio N° 261-2010-MDS/A de 6 de julio de 2010 (fojas 170); **v)** convocatoria al proceso del presupuesto (fojas 171); **vi)** Oficio N° 0166-2010-A-MDS de 20 de mayo de 2010 (fojas 172); **vii)** oficio múltiple N° 001-2010-A/MDS de mayo de 2010 (fojas 173); **viii)** constancias de posesión emitidos por la Gobernación de Samanco ambos del 15 de enero de 2000 (fojas 174); **ix)** memoria descriptiva (fojas 177 al 179); **x)** plano perimétrico (fojas 180).

20. Que, en virtud de la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “los administrados” ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa en el “Oficio”, conforme se detalla a continuación:

Deberá presentar la Resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM;

Cabe indicar que “el predio” **se encontraría** dentro de zona de dominio restringido y/o en dominio privado del Estado, en porcentajes que no se pueden determinar de manera concluyente por cuanto la información con que cuenta esta Superintendencia es de carácter referencial. En tal sentido, para una correcta evaluación del procedimiento de venta directa se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta de “el predio” respecto al dominio restringido que pudieran comprender, pues con ello se determinará la libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento.

Sin embargo, “los administrados” no adjuntaron la resolución solicitada. Por lo tanto, no se ha subsanado la primera observación.

Presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”, en virtud de la causal 3) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”;

Al respecto, cabe indicar que si bien no se establece que norma se va aplicar (normativa especial de SBN o normativa especial de playas) al no contar con la línea de alta marea; en tal sentido no es posible determinar si “los administrados” han cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa.

No obstante, se observa que:

Copia simple del certificado de posesión de lote de terreno emitido por la Municipalidad Distrital de Samanco en marzo de 2006 (fojas 167); copia de denuncia policial de 21 de julio de 2010 (fojas 168); las constancias de posesión emitidos por la Gobernación de Samanco ambos del 15 de enero de 2000 (fojas 174 y 175) han sido valorados en su oportunidad, por lo tanto, no corresponde su evaluación.

Por lo tanto, “los administrados” no han subsanado la segunda observación.

Adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia;

“Los administrados” no adjuntaron lo solicitada. Por lo tanto, no se ha subsanado la tercera observación.

21. Que, por lo antes expuesto, “los administrados” no cumplieron con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; 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 la presente 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.

22. 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 según el art. 53 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 de Brigada N° 231-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 marzo de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 282-2023/SBN-DGPE-SDDI de 20 marzo de 2023

SE RESUELVE:

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

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

TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO del presente 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

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