

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0331-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de abril del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 1343-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **LEONARDO CALDERÓN VALDIVIEZO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 400 410,34 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Comandante Noel, provincia de Casma y departamento de Ancash; en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 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, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, conforme los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de "la SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "ROF de la SBN").

2. Que, mediante escrito presentado el 7 de diciembre del 2022 (S.I. N° 33206-2022), **LEONARDO CALDERÓN VALDIVIEZO** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", en virtud de la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento" (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** declaración jurada de consentimiento (fojas 1); **b)** Resolución Directoral N° 913-2021-MGP/DICAPI emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas el 29 de diciembre del 2021 (fojas 8); **c)** Resolución Directoral N° 187-2023-MGP/DICAPI emitida por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas el 3 de marzo del 2023 (fojas 12); **d)** Resolución Directoral Regional N° 002-2022-GRA/DICETUR-DR emitida por el Gobernador Regional de Ancash el 2 de febrero del 2022 (fojas 18); **e)** plano perimétrico (fojas 24); **f)** memoria descriptiva del proyecto denominado "Habilitación Urbana Recreacional de la playa turística Sahara Beach" (fojas 26); **g)** carta N° 005-2022-ING.EJRA/GGUR-MPC emitida por la Municipalidad Provincial de Casma el 21 de junio del 2021 (fojas 43); y, **h)** Informe N° 245-2022-MDCN-SGDUR/MAAM emitido por la Municipalidad distrital de Comandante Noel el 4 de agosto del 2022 (fojas 45).

3. 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.

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”, cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento”; así como, 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 artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, 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° DIR00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0151-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero del 2023 (fojas 60), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11034418 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con CUS N° 141664;
- ii. A efectos de determinar de la zona de playa protegida, se procedió a graficar la línea de más alta marea (LAM) aprobada mediante Resolución N° 913-2021-MGP/DICAPI del 29 de diciembre del 2021, determinando lo siguiente: **a)** 149 829,43 m<sup>2</sup> (representa el 10,70 % de “el predio”) se encuentra en zona de playa; **b)** 409 310,77 m<sup>2</sup> (representa el 29,23 % de “el predio”) se encuentra en zona de dominio restringido; y, **c)** 841 270,14 m<sup>2</sup> (representa el 60,07 % de “el predio”) se encuentra en zona adyacente.
- iii. 102 267,79 m<sup>2</sup> se superpone con el derecho minero (sustancia no metálica) denominado DIPIER, con código N° 030024321, cuyo titular es el administrado, en estado de trámite.
- iv. Respecto a la Resolución Directoral Regional N° 002-2022-GRA/DIRCETUR-DR emitida por la Dirección Regional de Comercio Exterior y Turismo del Gobierno Regional de Ancash el 2 de febrero del 2022, en el cual se resuelve declarar de interés turístico regional el proyecto “Habilitación Urbana Recreacional de la playa turística Sahara Beach”, ubicada en el distrito de Comandante Noel, provincia de Casma y departamento de Ancash, respecto de un área de 142,6214 hectáreas (1 426 214,00 m<sup>2</sup>).
- v. Se advierte superposición con terreno inundable, siendo posible la afectación de la faja marginal del Río Casma, cuya desembocadura se ubica a menos de 300 metros.
- vi. Según las imágenes Google Earth se observa que se trata de un terreno eriazo ribereño al mar, de topografía plana, y suelo arenoso, sin delimitación, totalmente desocupado.

9. Que, respecto al área de 149 829,43 m<sup>2</sup> (representa el 10,70 % de “el predio”), esta se encuentra en zona de playa el cual constituye un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas<sup>1</sup>, concordante con el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas, cuya administración le corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147; por lo que no es posible realizar acto disposición sobre esta área.

10. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que el área de 409 310,77 m<sup>2</sup> (representa el 29,23 % de “el predio”) se encuentra en zona de dominio restringido y el área de 841 270,14 m<sup>2</sup> (representa el 60,07 % de “el predio”) se encuentra en zona adyacente constituye un bien de dominio privado del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

11. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 1083-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 65), comunicando a “el administrado” que se ha procedido a encauzar su requerimiento conforme a la “Ley N° 26856” y “el Reglamento de la Ley N° 26856”, y se le requirió subsane las siguientes observaciones: **i)** presentar documentación técnica excluyendo el área de 149 829,43 m<sup>2</sup> (representa el 10,70 % de “el predio”), que no es posible su disposición; **ii)** deberá presentar al tratarse de un proyecto regional la copia del Acuerdo de Consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia, mediante el cual se declara el proyecto de interés regional, emitido por la autoridad regional competente; **iii)** presente el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubica “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; y, **vi)** presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) 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 artículo 189.2° de “el Reglamento”.

12. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el 13 de marzo del 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el cargo<sup>2</sup> (fojas 70). En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el quinto y sexto párrafo del inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el 27 de marzo del 2023.

13. Que, respecto a la casilla electrónica debemos señalar que mediante Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA del 09 de febrero del 2021, se dispuso la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y la aprobación de su Reglamento. Es así, que en su artículo 1 del referido decreto establece que *“tiene por objeto disponer la obligatoriedad de la notificación vía electrónica de los actos administrativos y actuaciones administrativas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, que deben ser notificadas de acuerdo a la normatividad vigente, con la finalidad de incrementar la eficacia institucional, a través de celeridad en las notificaciones a los administrados y a las administradas”*.

14. Que, por otro lado, mediante escrito s/n ingresado el 28 de marzo del 2022 (S.I. N° 07663-2023), “el administrado” solicita una ampliación de plazo para presentar la documentación requerida; sin embargo, éste fue presentado fuera del plazo otorgado según se indica en el décimo segundo

<sup>1</sup> Artículo 1° - de la Ley N° 26856 – Ley de Playas. -

Las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

<sup>2</sup> D.S. No 004-2021-VIVIENDA, que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la SBN y aprueba su Reglamento.

**Artículo 10. Validez y efecto de la notificación y cómputo de plazos**

10.1 La notificación se entiende válidamente efectuada con el depósito del documento en la casilla electrónica asignada al usuario o a la usuaria.

10.2 La notificación surte efecto conforme a las siguientes reglas:

a) En el día hábil que conste que fue recibida en la casilla electrónica.

b) En caso que conste que fue recibido en día inhábil, es el día hábil siguiente de haber sido recibida.

10.3 El cómputo de los plazos expresados en días, se inicia el día hábil siguiente de aquel en que la notificación vía casilla electrónica surte efectos, salvo que en el acto administrativo notificado se señale una fecha distinta.

considerando, razón por la que, en atención a lo dispuesto en el numeral 6.4)<sup>3</sup> de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, no procede otorgar la ampliación de plazo solicitada.

**15.** Que, en ese contexto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibile su pedido y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución, sin perjuicio, de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta las observaciones realizadas y que debe contar con los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

**16.** Que, de otro lado, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 54° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 00322-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0371-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **LEONARDO CALDERÓN VALDIVIEZO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I N° 18.1.1.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

---

<sup>3</sup> 6.4 Evaluación formal de la solicitud.

La SDDI o la que haga sus veces evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita la aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, formulando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. La SDDI o la que haga sus veces requiere la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud de el/la interesado(a) antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud y la conclusión del procedimiento.