

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0479-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de mayo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **262-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **FRANCISCO MANUEL PIZAN URCIA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 2 126,23 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sector de Tuquillo, en el distrito de Huarmey, provincia de Huarmey 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 51° y 52° 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”) y la Resolución N° 0066-2022/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 con fecha 28 de febrero de 2023 (S.I. N° 04993-2023), **FRANCISCO MANUEL PIZAN URCIA** (en adelante “el administrado”), peticona la venta directa de “el predio” sin expresar causal prevista en el artículo 222 de “el Reglamento”, no obstante, manifiesta se encuentra posesionado desde el 2009 en “el predio” (fojas 1-2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** acta de Constatación del poder Judicial emitido por el Juzgado de Paz de Primera Nominación Huarmey de la Corte Superior de Justicia del Santa del 28 de abril de 2010 (fojas 3-4); **b)** certificado de búsqueda Catastral de publicidad N° 417943 emitido por la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII- Sede Huaraz del 23 de enero de 2023 (fojas 5-6) al cual se adjunta informe técnico legal N° 000786-2023-Z.R. N° VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT (fojas 7-8); **c)** memoria descriptiva suscrita por Ing. Civil Cesar Enrique Eusebio Ramos CIP N° 91079 del 19 de enero de 2023 (fojas 9-11); **d)** Plano perimétrico suscrito por Ing. Civil Cesar Enrique Eusebio Ramos CIP N° 91079 del 19 de enero de 2023 (fojas 12); **e)** solicitud de publicidad registral y recibo de pago (fojas 13-14); **f)** copia literal de la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote (fojas 15-21); y, **g)** CD con documentación técnica (fojas 22).

4. 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”).

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, efectúe 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” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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, 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° 00351-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo del 2023 (fojas 23-28), rectificado con el Informe Preliminar N° 00571-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2023 (fojas 31), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Al desarrollar las coordenadas señaladas en la documentación técnica presentada por “el administrado”, se advirtió que, al contrastarlo con la realidad física, se observó que existe desplazamiento de la poligonal por deficiencias técnicas de las coordenadas consignadas en el plano perimétrico, por lo que se procedió a rectificarlo, de acuerdo al plano de ubicación con apoyo del catastro físico e imagen satelital.
- ii) De lo expuesto, se continúa la presente evaluación de “el predio”, según el cuadro de coordenadas en DATUM WGS 84, que es de carácter referencial, sujeto a la validación de “el administrado”, de ser necesario.
- iii) Se superpone totalmente con un predio inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N° 11004346 de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 3186, en virtud a la Resolución N° 141-2006/SBN-GO-JAR del 26 de octubre de 2006.
- iv) Considerando que “el predio” es ribereño al mar, se consultó el visor geográfico de la Zona de Playa y la Base Temática de la SBN, que contiene la (LAM), donde se ubicó la Resolución Directoral N° 727-2015-MGP/DGCG, se determinó que se superpone gráficamente en su totalidad con la franja de 200 m (Zona de Dominio Restringido) paralelo a los 50 m de Zona de Playa; sin embargo, del uso de las imágenes satelitales del Google Earth y la Ficha Técnica 061-2021/SBN-DGPE-SDDI, se observa la presencia de un cerro costero (montículo de tierra natural), que establecería una línea de rompimiento de la continuidad geográfica.

- v) Se superpone totalmente con concesión minera El Mero de Tuquillo Beach con código N° 010029023 de titularidad de Magali Amedalid Mena Guerrero, Marcano Aliaga Aguilar y Juanita Luz del Carmen Aliaga Sánchez, de sustancia metálica en situación vigente, cuyo procedimiento se encuentra en trámite.
- vi) Se encuentra incorporado al Portafolio Inmobiliario con código vigente N° 1355-2020, con restricciones de ocupación en Zona de Playa Protegida, Zonas arqueológicas, solicitudes en trámite y vías vecinales, en nivel I: Titularidad, sin propuesta de subasta. Asimismo, también, se verificó que se superpone parcialmente (1 640 m<sup>2</sup> – 77.13%) con un predio incorporado al Portafolio Inmobiliario con Código N° 907-2021, el cual se encuentra en el nivel III: Oportunidad, con acto recomendado de transferencia interestatal.
- vii) Se encuentra superpuesto con Proceso Judicial con código N° 16887-2010 en estado no concluido.
- viii) “El administrado” si bien solicita la venta directa de “el predio” no indica la causal y presenta: Copia simple del acta de constatación emitida por el Poder Judicial – Corte Superior de Justicia del Santa de fecha 28 de abril de 2010.
- ix) De la situación física de “el predio” se advierte de las imágenes históricas de Google Earth del periodo 13.05.2010, 17.07.2013 a la más actual del 29.07.2020, que se trata de un predio ribereño, de topografía variada (tiene zonas planas como también zonas elevadas tipo lomadas en zona costera), de suelo arenoso, sin delimitación física, en condición de parcialmente ocupado. Asimismo, del periodo 2010- 2013, se observa que “el predio” se encontraba en condición de desocupado infiriendo que su ocupación fue posterior a esa fecha; no obstante, en el año 2020, se visualiza la ocupación parcial por unidades inmobiliarias (5) dispersas para el lado este y oeste, concluyendo que “el predio” se encuentra en condición de parcialmente ocupado.

**10.** Que, respecto a lo señalado en el ítem **vii)**, del considerando precedente, esta Subdirección, mediante Memorando N° 01348-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2023, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, que informe sobre el estado actual del proceso contenido en el legajo N° 103-2010 (Expediente judicial N° 16887-2010), sobre desalojo, interpuesta por esta Superintendencia contra Eduardo Silvio Liceti Valdez cuya pretensión es la restitución del predio que se encuentra inscrito en la partida registral N° 11004346 del Registro de Predios de Chimbote. En atención a ello, la Procuraduría Pública, remite la información mediante Memorando N° 00806-2023/SBN-PP del 17 de abril de 2023, señalando, entre otros, que el proceso contenido en el citado legajo N° 103-2014 se encuentra en etapa postulatoria, en vista de que la corte suprema ordenó al juzgado de origen declarar procedente la demanda, mediante Res. 06 se dispuso emplazar a la parte demandada con la demanda, anexos y auto admisorio, acto que se encuentra pendiente de ser realizado.

**11.** Que, es preciso indicar que esta Subdirección formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución, mediante los cuales “el administrado” pretende acreditar su posesión en “el predio” advirtiendo lo siguiente:

- a) Copia del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Casma; mediante este documento se determina si el área materia de consulta se encuentra inscrita o no en el Registro de Predios; por lo que no es documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.
- b) Copia del Acta de Constatación emitida por el Juez de Paz Primera Nominación de la Corte Superior de Justicia del Santa de fecha 28 de abril de 2010, a nombre de Francisco Manuel Pizan Urcia, que describe el predio ubicado en el sector Playa Tuquillo, distrito de Huarmey y departamento de Ancash con un área total de 2 126,23 m<sup>2</sup> y un perímetro de 198.56 ml. Al respecto si bien, ha sido emitido con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 y consigna el área de “el predio”; la referencia de colindar con propiedad del Estado es imprecisa para determinar su ubicación, por lo que no se puede establecer su correspondencia con “el predio”, por lo tanto, no constituye documento idóneo para acreditar formalmente la posesión de “el predio”.

**12.** Que, estando a lo expuesto y habiéndose determinado que “el predio” es dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, y en mérito a lo indicado en el párrafo precedente, mediante Oficio N° 02077-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo de 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 34-36), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente:

- i) Brindar su conformidad al cuadro de coordenadas en DATUM WGS 84, mediante el cual se rectificó las coordenadas deficientes señaladas en la documentación técnica presentada de acuerdo al plano de ubicación con apoyo del catastro físico e imagen satelital, caso contrario, deberá presentar los documentos siguientes:
  1. Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
  2. Plano de ubicación del área.
  3. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
- ii) Presentar escrito precisando la causal en la que se enmarca su petición de compraventa directa, es decir la causal 3) o 4) del artículo 222° de “el Reglamento”; para lo cual deberá adjuntar la documentación que sustente el cumplimiento de la causal, debiendo tener en cuenta en relación a ello, lo establecido en el artículo 223° de “el Reglamento”, que enumera taxativamente que documentos debe adjuntar cualquier administrado que alegue encontrarse en alguna de las causales de venta directa (en el presente caso causal 3 o 4), y numeral 6.2 de la “Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” (en lo que corresponda).
- iii) Adjuntar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó un 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”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del referido T.U.O.

**13.** Que, “el Oficio” fue notificado el 09 de mayo de 2023, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el Administrado” según consta en la constancia de Notificación Electrónica (fojas 37); en ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles subsanar las observaciones advertidas venció el **23 de mayo de 2023**.

**14.** Que, a mayor abundamiento 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.

**15.** Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia, se advierte que “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 procedimiento una vez consentida esta Resolución.

**16.** 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° DIR00002-2022/SBN”; para lo cual deberá coordinar con la Subdirección de Supervisión - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

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 “ROF de la

SBN", "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN", el Informe Técnico Legal N° 0561-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2023 y el Informe Brigada N° 00511-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **FRANCISCO MANUEL PIZAN URCIA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**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, comuníquese y publíquese.-**  
P.O.I. 18.1.1.8

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**