

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0628-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de julio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 612-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LEONARDO CALDERÓN VALDIVIEZO**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 401 638,16 m<sup>2</sup>, ubicado al oeste del distrito de Comandante Noel, altura del Puerto de Casma y desembocadura del río Casma en Playa Puerto Pobre entre el KM. 380 y 385 Panamericana Norte, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma, 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"), 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 junio del 2023 (S.I. N° 15472-2023), **LEONARDO CALDERÓN VALDIVIEZO** (en adelante "el administrado"), peticona la venta directa de "el predio", invocando la causal 2) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 01). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva (fojas 7); **b)** plano perimétrico (fojas 10); **c)** informe N° 245-2022-MDCN-SGDUR/MAAM emitido por la Municipalidad distrital de Comandante Noel el 4 de agosto del 2022 (fojas 11); **d)** carta N° 005-2022-ING°EJRA/GGUR-MPC emitida por la Municipalidad provincial de Casma (fojas 12); y, **e)** declaraciones juradas (fojas 14).

4. Que, mediante escrito presentado el 17 de junio del 2023 (S.I N° 15623-2023) (fojas 16), "el administrado" solicita se le indique el avance del trámite de su solicitud de venta directa.

5. 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.

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 complementa 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".

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, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia solo 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.

10. 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 "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.

11. 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 este, 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0731-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2023 (fojas 18); en el cual se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- i. Efectuada la consulta al Aplicativo SINABIP, la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, el Geocatastro de la SBN y visor de la Base Gráfica Registral de SUNARP, se verifica que “el predio” se superpone gráficamente con dos (2) ámbitos de mayor extensión, como se detalla a continuación:

Ítem	CUS	Partida	Titular	Área superpuesta	
				m <sup>2</sup>	%
1	141664	14768094	Estado	1 400 410,33	99,91
2	S/N*	Sin inscripción registral		1 227,83	0,09
<b>Total</b>				<b>1 401 638,16</b>	<b>100,00</b>

- ii. Según Línea de Más Alta Marea aprobada por Resolución Directoral N° 913-2021-MGP/DICAPI, “el predio” se comprende las siguientes áreas.

Ítem	CUS	Áreas	Área superpuesta	
			m <sup>2</sup>	%
1	141664	Zona de playa	26 635,86	1,90
2		Zona de dominio restringido	532 628,22	38,00
3		Fuera de zona de playa protegida	841 146,25	60,01
<b>Total</b>			<b>1 400 410,33</b>	<b>99,91</b>

- iii. Se superpone en 102 475,95 m<sup>2</sup> con la concesión minera denominada DIPIER (Código N° 030024321), actualmente en trámite cuyo titular es “el administrado”.
- iv. Se encuentra dentro del ámbito de influencia del Proyecto Hidroenergético Chincas.
- v. En el extremo noroeste, se identificó el trazo del único camino de acceso a la playa la misma que se encuentra articulado a la carretera Panamericana Norte Chimbote-Casma. Asimismo, del acercamiento al extremo sur este se advierte superposición con terreno inundable, siendo posible la afectación de la faja marginal del Delta del Río Casma cuya desembocadura se ubica a menos de 300 metros.
- vi. Del Informe N° 245-2022-MDCN-SGDUR/MAAM de fecha 04.08.2022 remitido por el administrado, se tiene que: **a)** “El predio” se encuentra fuera de la expansión urbana, según el Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la Ciudad de Casma, aprobado con O.M. N° 035-2017-MPC del 13.12.2017; y, **b)** se encuentra en zona calificada como área de protección costera, según el Mapa de Zonificación del Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) de la Provincia de Casma, aprobado con O.M. N° 034-2017-MPC de fecha 13.12.2017.
- vii. Al respecto el administrado no ha adjuntado el 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.
- viii. Es un terreno eriazos ribereño al mar, de topografía plana y suelo arenoso, sin delimitación, totalmente desocupado. Análisis sustentado en las imágenes satelitales de Google Earth y la información proporcionada por “el administrado”.

13. Que, respecto del área de 1 227,83 m<sup>2</sup> (representa el 0,09 % de “el predio”) se determinó que a la fecha no cuenta con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia por lo que no es posible realizar acto disposición sobre esta área de acuerdo al artículo 76° de “el Reglamento”; por lo que corresponde hacer de conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal para su evaluación de acuerdo a las competencias indicadas en el artículo 50° del “ROF de la SBN”.

14. Que, por otro lado, respecto del área de 26 635,86 m<sup>2</sup> (representa el 1,90 % de “el predio”) 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 aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de Playas”) y Guardacostas en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147.

**15.** Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que el área de 1 373 774,47 m<sup>2</sup> (representa el 98,01 % de “el predio”) constituye propiedad Estatal pasible de ser objeto de acto de disposición.

**16.** Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2770-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 25), comunicando a “el administrado” que se ha procedido a encauzar su requerimiento (532 628,22 m<sup>2</sup>) 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 27,863.69 m<sup>2</sup> (representa el 1,99 % de “el predio”), que no es posible su disposición; **ii)** presentar al tratarse de un proyecto regional, de acuerdo a lo manifestado, 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; y, **iii)** adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua; 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”.

**17.** Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **21 de junio de 2023**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el cargo<sup>2</sup> (fojas 54). 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 **7 de julio del 2023**.

**18.** 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.

**19.** 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 constituya una declaración de fondo.

<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.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0642-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0726-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio del 2023.

**SE RESUELVE:**

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

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**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](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**