



RESOLUCIÓN N° 0768-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° **386-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FRANCISCO MANUEL PIZAN URCIA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 21 494,41 m² denominado "Américas del Norte", ubicado en el sector playa la Mailán, distrito de Culebras, provincia de Huarney, 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 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 29 de marzo de 2023 (S.I. N° 07711-2023), **FRANCISCO MANUEL PIZAN URCIA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" sin precisar la causal establecida en el artículo 222° del "Reglamento", sin embargo señala ejercer la posesión desde el año 2009 (fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Acta de Constatación de fecha 28 de abril del 2010 (fojas 5); **b)** Certificado de Búsqueda Catastral (fojas 9); **c)** Memoria Descriptiva o Plano perimétrico (fojas 14).

4. Que, en ese sentido 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”).

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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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”.

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 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.

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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00530-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de mayo del 2023 (fojas x), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra comprendido parcialmente dentro de los siguientes predios del Estado:
 - En 17 200,14 m² (80%) en el ámbito inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11007135 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, registrado en el SINABIP con CUS N° 54271.
 - En 4 290,27 m² (20%) en el ámbito inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 11007136 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, registrado en el SINABIP con CUS N° 54265.
- ii) Según el Certificado de Búsqueda Catastral y la Base Cartográfica, “el predio” no se encuentra afectado por el río Culebras; sin embargo, dado la proximidad con la desembocadura del río Culebras (100 metros) se recomienda contar con el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA donde se defina la faja marginal del cuerpo de agua
- iii) Al no contar con Línea de Más Alta Marea - LAM en la zona, se proyectó de manera referencial una franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea referencial para identificar el área de playa y, una franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, para

la zona de dominio restringido, en dónde visualiza que “el predio” se encontraría comprendido totalmente en Zona de Dominio Restringido.

- iv) Se encuentra comprendido en los predios del Portafolio del Estado con Códigos 232- 2021 y 216-2021, incorporados con restricciones por estar ocupados por parcelas agrícolas y por encontrarse en Zona de Dominio Restringido, entre otros. Respecto de solicitudes de ingreso vinculadas, todas se encuentran concluidas.
- v) Se encuentra superpuesto con dos concesiones mineras denominadas: Phoenix 20 y Phoenix 24, cuyo titular es la Minera MAPSA S.A., ambas en estado extinguido.
- vi) Según las imágenes satelitales de Google Earth, “el predio” es ribereño al mar, se encuentra seccionado en diferentes porciones, que al parecer formarían parte de parcelas de cultivo que lo atraviesan de manera transversal, las que evidenciarían ocupación de parte de terceros.
- vii) De la inspección técnica llevada a cabo el 05.10.2010 (Ficha técnica N° 654- 2010/SBNGO-JAR), efectuada por profesionales de esta SBN en el año 2010, se verifica que “el predio” se encontraba desocupado y en Zona de Dominio Restringido.

11. Que, por lo antes mencionado “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en las partidas registrales Nros. 11007135 y 11007136 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma

12. Que, en atención a lo advertido en el ítem ii) del considerando que antecede, se determinó, que “el predio” tiene una proximidad con la desembocadura del río Culebras (100 metros); razón por la cual de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 100¹ de “el Reglamento”, “el administrado” deberá presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que define la faja marginal del cuerpo de agua y poder descartar la superposición con bienes de domicilio público hidráulico.

13. Que, asimismo, de la evaluación realizada y de acuerdo a lo señalado en el ítem iii) del décimo considerando, se ha determinado que “el predio” es ribereño al mar, por lo que 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.

14. 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.

15. 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

¹ Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales (...)

4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

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.

16. 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 tercer considerando de la presente resolución, debiendo para ello, “el administrado” cumplir con presentar los requisitos de forma señalados en el considerando precedente.

17. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 02168-2023/SBN-DGPESDDI del 16 de mayo del 2023 (fojas 21) (en adelante “el Oficio”); requiriéndole a “el administrado” lo siguiente:

- i)** Deberá presentar documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua y si de lo advertido por el ANA se determina que “el predio” se superpone con bienes de dominio público hidráulico; deberá presentar la documentación técnica correspondiente, que determine el área de dominio privado del Estado;
- ii)** Deberá presentar la resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM, conforme lo establece el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”;
- iii)** De ser el caso de ratificar lo determinado en gabinete, deberá presentar:
 - a)** Precisar en cuál de las causales de sustenta su pedido para proceder con la desafectación de acuerdo al artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”);
 - b)** Adjuntar el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubique el área a solicitar, de acuerdo al último párrafo del artículo 18° de “el Reglamento de Playas”;
 - c)** Presentar copia de la Resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o Entidad competente; considerando que de acuerdo al artículo 60° de “el Reglamento” de conformidad con el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento”; y
- iv)** Presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado; de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento.

18. Que, siguiendo esa línea, es pertinente mencionar que esta Subdirección le otorgó a “el administrado” el plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) día hábil, 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, atendiendo a lo descrito en los considerandos precedentes, y de conformidad con lo señalado en el artículo 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”, concordado con el artículo 39° y el inciso 146.1 del artículo 146° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”).

19. Que, “el Oficio” fue notificado el 25 de mayo de 2023, en la dirección señalada en el tercer considerando de la presente resolución, siendo dejado bajo puerta en la segunda visita realizada el 25 de mayo de 2022, según consta en el Acta de Constancia (fojas 23), de conformidad a lo establecido en el inciso 21.5² del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”, en la medida que en la primera visita realizada el 23 de mayo de 2023, no se encontró al administrado u otra persona; razón por la cual se le tiene por bien notificado. Por lo que, 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 **12 de julio del 2023**.

² Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados en el expediente.

20. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario – SID “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 lo señalado en los considerandos precedentes.

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 Brigada N° 0773-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2023 y el Informe Técnico Legal N° 0866-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2023.

SE RESUELVE:

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

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

TERCERO.- 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, y comuníquese

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