



RESOLUCIÓN N° 0013-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 8 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° **341-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FRANCISCO MANUEL PIZAN URCIA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 558,40 m², ubicado en la Playa Tuquillo; distrito y provincia de Huarney; 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 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 el 27 de marzo del 2024 (S.I. N° 08151-2024), **FRANCISCO MANUEL PIZAN URCIA** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa que a la fecha de la presente evaluación se encuentra derogada (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva (fojas 1); **b)** plano perimétrico – ubicación (fojas 3); y, **c)** acta de constatación emitida por el Juez de Paz de Primera Nominación de la localidad Huarney el 28 de marzo del 2010 (fojas 4).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que sustenta “la administrada” su solicitud de venta directa, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”, por lo que corresponde que se evalué el procedimiento en el marco de la causal 4) del artículo 222° de “el Reglamento”.

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° DIR00002-2022/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 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”.

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, 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, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01008-2024/SBN-DGPE-SDDI del 6 de septiembre del 2024 (fojas 6), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se superpone totalmente sobre un (01) ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N°11004346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote y anotado en el registro SINABIP CUS N° 3186.
- ii. “El predio” se superpone con la concesión minera metálica “El Mero de Tuquillo Beach” con código 010029023 – Situación vigente.
- iii. Se superpone con dos (02) procesos judiciales.

N° Legajo	Exp. Judicial	Materia legal	Demandante	Demandado	Estado
103-2010	16887-2010	Desalojo	SBN	Eduardo Silvio Liceti Valdez	No concluido
179-2016	348-2015	Usurpación	SBN	Federico Huaranga Llacas	Concluido – Desfavorable

- iv. De la situación física temporal de “el predio”, se trata de un terreno con topografía accidentada, se encuentra delimitado parcialmente por un cerco de madera y palos, y presenta construcciones de madera o triplay.

11. Que, en atención a lo señalado, se ha determinado que “el predio”, es de titularidad del Estado y pasible de ser objeto de acto de disposición.

12. Que, en ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 1236-2024/SBN-DGPE-SDDI de 25

de noviembre del 2024 (fojas 10), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el administrado”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de venta directa, de cuya revisión se ha determinado, lo siguiente:

- a) El acta de constatación emitida por el Juez de Paz de Primera Nominación de la localidad Huarmey el 28 de marzo del 2010; no constituye documentación idónea para acreditar la posesión de “el predio” toda vez que en dicha acta se ha considerado un ámbito que difiere de “el predio” (1,558.40 m²), y dado que la información de linderos es muy general o presenta otra característica física por lo que no es posible establecer la correspondencia con “el predio”.

De lo expuesto ha quedado determinado que la documentación presentada no es idónea para acreditar formalmente la posesión, en virtud a lo señalado la causal 4) artículo 222° de “el Reglamento”, y en concordancia con el inciso 4) del numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

13. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 2730-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de diciembre del 2024 (fojas 8) requiriéndole a “el administrado”, que subsane lo siguiente: **i)** debe presentar nuevos medios probatorios de posesión que acrediten la protección, custodia y conservación de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, debiendo además dichos medios probatorios estar vinculados a “el predio”; **ii)** deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales; y, **iii)** presentar la declaración jurada acerca de autenticidad del documento del párrafo precedente, en cumplimiento de lo regulado en el párrafo 49.1.1) del numeral 49.1) del artículo 49° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (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 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 TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio”, fue notificado el **3 de diciembre del 2024**, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta el acuse de recibo. En ese sentido, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el numeral 59.9 del Artículo 59° del Decreto Supremo N.° 075-2023-PCM “Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412”¹. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia dos (2) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el **26 de diciembre del 2024**.

15. Que, de la revisión de los aplicativos Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD, se advierte que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio” en el plazo otorgado, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles su solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, queda expedito el derecho de “el administrado” para petitionar nuevamente la venta directa de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

17. 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 en virtual al artículo 53° Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

¹Memorándum N° 01341-2024/SBN-GG-UTD del 2 de septiembre del 2024

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 "ROF de la SBN", "la Directiva N° DIR00002-2022/SBN" y el Informe Técnico Legal N° 0015-2025/SBN-DGPE-SDDI del 08 de enero del 2025.

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

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° 18.1.7.1

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI