



## **RESOLUCIÓN N° 0439-2025/SBN-DGPE-SDDI**

### **VISTO:**

San Isidro, 25 de marzo del 2025

El Expediente N° **163-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **FRANCISCO MANUEL PIZAN URCIA**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de de 63 927,95 m<sup>2</sup>, denominado "Mirador de la Playa Patillo", ubicado en el Sector Punta Patillos, distrito Culebras, provincia Huarney y departamento de Ancash (en adelante "el predio"); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "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 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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, 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 s/n presentado el 24 de noviembre del 2023 (S.I. N° 32514-2023), **FRANCISCO MANUEL PIZAN URCIA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio", sin precisar la causal del artículo 222° "el Reglamento", sin embargo, señala ejercer posesión desde el año 2009; para lo cual adjunta la siguiente documentación: **a)** Acta de constatación del Juez de Paz Primera denominación Huarney, de fecha 28.04.2010, sin firma; **b)** Memoria descriptiva del predio con el cuadro de coordenadas en PSAD-56, sin firma; y, **c)** Plano Perimétrico (denominado: Mirador de Playa Patillo) con cuadro de coordenadas en PSAD-56, sin firma.

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 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. 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”.

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 “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00807-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio del 2024, en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida registral N°11027469 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, identificado con el CUS N° 96583.
- ii) Se encuentra próximo al litoral costero, por lo que corresponde identificar si se encontraría dentro del ámbito de Zona de Playa Protegida, tal es así que revisada la información de la Base Temática, no se contaría con Línea de Más Alta Marea (LAM) en el presente tramo del litoral, por lo cual se ha definido una Línea de Más Alta Marea de **carácter referencial** y con apoyo de las imágenes de satélite del Google Earth, considerando el histórico del borde húmedo en la zona de playa, verificando que “el predio” se superpondría en aproximadamente 3 779,00 m<sup>2</sup> (5,91%) en la franja de 50 m de ancho paralelo a la LAM, y 59 143,95 m<sup>2</sup> (92,52%) se superpondrían con la franja de 200 metros de ancho paralelos a la franja de 50 m, por consiguiente, 1 005,00 m<sup>2</sup> (1.57%) recaerían en zona adyacente de dominio privado del Estado.
- iii) Se encuentra totalmente en ámbito de la concesión minera denominada “GIGI III”, cuyo titular es Marco Antonio Ruiz Tay, asignado con código N° 010424807 en estado vigente, titulado.

- iv) Del análisis de la situación física y de las imágenes satelitales del Google Earth del periodo de julio 2019 y febrero 2021, se tiene que “el predio” es de topografía casi plana, no se advierte cerco perimétrico que restrinja el acceso de terceros, en la condición de desocupado, sin el desarrollo de actividad alguna, lo cual se puede corroborar con la vista fotográfica de “el predio” de fecha 18.08.2022.

11. Que, corresponde indicar que, en atención a lo advertido en el ítem ii) del considerando que antecede, se determinó que “el predio” recaería en zona de playa -aproximadamente 3 779,00 m<sup>2</sup> (5,91%), 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 y Guardacostas en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147; en zona de dominio restringido (59 143,95 m<sup>2</sup>- 92,52%); y, en zona de dominio privado (1 005,00 m<sup>2</sup> - 1.57%), análisis realizado con una LAM referencial al no contar con no LAM oficial. Al respecto, 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 Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante “DICAPI”) que aprueba la LAM, otorgando un plazo razonable para dicho efecto.

12. Que, a través del Informe Preliminar N° 01331-2024/SBN-DGPE-SDDI de 20 de diciembre de 2024 se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “el administrado”, siendo que para determinar su condición jurídica y la normativa aplicable es necesario que presente la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 100.2. del artículo 100° de “el Reglamento”, razón por la cual, mediante Oficio N° 00071-2025/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2025 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección solicitó a “el administrado” lo siguiente:

- a) Deberá presentar la Resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM.
- b) En caso se ratifique con la presentación de LAM, que el **área de 59 143,95 m<sup>2</sup> (92,52% de “el predio”)**; recaería en Zona de Dominio Restringido, para su desafectación y posterior disposición deberá presentar los requisitos establecidos en la Ley de Playas N° 26856 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 050-2006-EF, en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”<sup>2</sup>
- c) De ratificarse respecto del **área de 1 005,00 m<sup>2</sup> (1.57% de “el predio”)** que recaería en zona de dominio privado del Estado, correspondería evaluar su disposición en mérito a la Ley 29151 y “el Reglamento”; por lo que deberá considerar que, su requerimiento de venta directa, de acuerdo a lo indicado por usted, se encontraría enmarcado en la **causal 3)**<sup>3</sup> y **causal 4)**<sup>4</sup> del artículo 222° de “el Reglamento”; por lo que, deberá señalar expresamente la causal en la cual ampara su pedido y acreditar documentariamente de acuerdo a lo que corresponda; siendo que en ambos casos se requiere acreditar la posesión desde antes del 25 de noviembre de

<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> Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación

La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos, solo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines: 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. 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 las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral. Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previa de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las provisiones 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 y las disposiciones del presente Reglamento

<sup>3</sup> Artículo 222° De las causales para la venta directa. -

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

<sup>4</sup> 4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

2010, debiendo presentar la documentación descrita en el artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 3) del numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN”.

- d) Deberá presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales en virtud del numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.
- e) La documentación solicitada deberá ser presentada en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada, de acuerdo a lo señalado en el sub numeral 49.1.1) del numeral 49.1)<sup>5</sup> del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”). Para lo cual se le otorgó un plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) 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 “TUO de la Ley 27444”.

**13.** Que, es preciso señalar que “el Oficio” fue depositado en el buzón electrónico de “la administrada” el 17 de enero de 2025, conforme se verifica en el cargo de constancia de notificación electrónica, por lo que, luego de haber transcurrido cinco (5) días hábiles a la fecha de depósito en el mencionado buzón, se tiene por bien notificado el referido Oficio con fecha 27 de enero de 2025, toda vez que se cumplió con lo dispuesto en el numeral 5.6<sup>6</sup> del artículo 5° de la Ley N° 31736, “Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica” (en adelante “Ley N° 31736”). 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 marzo del 2025**.

**14.** 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 constituye una declaración de fondo.

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, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 0002-2022/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 0454-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 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.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente

<sup>5</sup> Artículo 49.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

49.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:

49.1.1 Copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

<sup>6</sup> Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica:

5.6. El procedimiento de notificación mediante casilla electrónica se inicia con el depósito del acto administrativo o actuación administrativa en la casilla electrónica del administrado por parte de la entidad de la administración pública lo que, automáticamente, genera la constancia de notificación electrónica y el acuse de recibo que contendrá la confirmación de recepción de la notificación por parte del administrado; asimismo, se envía la comunicación al correo electrónico y al teléfono celular del administrado con los datos de la notificación válidamente efectuada. El administrado debe efectuar la confirmación de la recepción mediante el acuse de recibo durante los cinco primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada.

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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

P.O.I N° 18.1.1.7

**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**