

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0861-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 23 de agosto del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 302-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUIS YUSI DELGADO DELGADO**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de un predio de 33 218,33 m<sup>2</sup> (3,3218 ha) denominado "Predio la Bendición", en el distrito de Tambo de Mora, provincia de Chincha y departamento de Ica, 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 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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 03 de marzo del 2022 (S.I. N°06497-2022), **LUIS YUSI DELGADO DELGADO** (en adelante "el Administrado"), solicita la venta directa de "el predio", manifestando ejercer posesión desde el mes de octubre del 2005, e indica que requiere la venta directa por posesión consolidada es decir por la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento"(fojas 1). Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Copia simple del DNI del administrado (fojas 2); **b)** Copia Literal de la Partida Registral N° 11052215 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 2); **c)** Constancia de Posesión de Terrenos Eriazos a favor de Don Luis Yuri Delgado Delgado, expedido por el Juez de Paz de Tambo de Mora, con fecha octubre de 2005 (fojas 8); **d)** Certificado de damnificado expedido por la Municipalidad Distrital de Tambo de Mora con fecha 07 de setiembre de 2007 (fojas 9); **e)** Constancia de condición de afectado por el terreno del 15 de agosto de 2007, expedido por el Instituto Nacional de Defensa Civil, con fecha 29 de agosto de 2007 (foja 10); **f)** Copia certificada de denuncia N° 78-07-IX\_DTPA\_RPI\_CSCH\_CTD, expedido por la Comisaria de Tambo de Mora con fecha 08.08.2007 (fojas 11); **g)** Recibo de Luz emitido el 07 de agosto de 2007 (fojas 12); **h)** (04) Fotografías (fojas 13); **i)** Certificado de Búsqueda Catastral expedido por SUNARP del Registro de Predios de Oficina Registral de

Chincha, con fecha 02 de julio de 2021, correspondiente a la Publicidad N° 2144938 de fecha 20/05/2021 (fojas 15); j) Memoria descriptiva y Plano de Localización L-01 de mayo de 2021, documentación técnica suscrita por el Ingeniero Civil Pedro Ángel Maldonado Sáenz, signado con C.I.P N° 55469 (fojas 17).

4. 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”).

5. Que, “el administrado” en su requerimiento precisa que requiere la venta directa por posesión consolidada, razón por la que corresponde a esta Subdirección evaluar la presente solicitud de venta directa teniendo en cuenta para ello los requisitos que a la fecha se encuentran reguladas en el inciso 3) del artículo 222°<sup>1</sup> de “el Reglamento”.

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” y 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 “la Asociación”, emitiendo el Informe Preliminar N° 0654-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2022 (foja 21), el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° 11052215 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con el CUS N° 93340; el cual cuenta con título pendiente n° 1057983-2022, correspondiente a Anotación Preventiva por Decreto Legislativo 1192.

---

<sup>1</sup> Artículo 222.- De las causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

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.

**ii)** “El predio” según LAM referencial del PLANO DE UBICACIÓN 1\_2, elaborado con información recabada en campo por el Plan de Protección y Cautela de Playas de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, se superpone en 15,21 m<sup>2</sup> (0,05%), en Zona de Playa, y en 33 203,12 m<sup>2</sup> (99,95%), en Zona de Dominio Restringido.

**iii)** De la situación física del “el predio”, es ribereño al mar con un sector inundable o de napa freática superficial cubierta de verdor en aproximadamente el 40% del área, sin delimitación física que restrinja el acceso de terceros, con presencia de actividad dispersa no identificada y construcciones que abarcan aproximadamente el 1,5 % de su extensión, cuya antigüedad es posterior a agosto del 2016; Información corroborada en inspección de campo del 27.11.2014 (Ficha Técnica N° 416- 2015/SBN-DGPE-SDAPE) e imágenes satelitales del Google Earth.

**iv)** En la Zona de Dominio Restringido comprendida, la procedencia de la venta directa deberá ser evaluada en el marco de la Ley de Playas, y en la zona de Playa, es de competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas evaluar el otorgamiento del derecho de uso.

**11.** Que, por lo antes expuesto, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y estando a lo advertido en el ítem ii) del párrafo anterior, esta Subdirección mediante Oficio N° 02112-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio del 2022 requirió a “el administrado” la presentación de la siguiente documentación: **i)** resolución emitida por la “DICAPI” que aprueba la LAM, conforme lo establece el numeral 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”; **ii)** reformular su pedido a fin de que se remita al área que recaiga sobre zona de playa protegida, para lo cual deberá presentar la documentación técnica correspondiente; **iii)** 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”); **iv)** 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”; **v)** 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, **vi)** presentar la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

**12.** 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) 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, atendiendo a lo descrito en el considerando precedente, 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”).

**13.** Que, corresponde precisar que “el Oficio” fue notificado el 22 de junio de 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por “el administrado”, según consta en el cargo. 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 treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 11 de agosto del 2022.

**14.** Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la administrada” no presentó documentación a fin de 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.

**15.** Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública, de conformidad con la Quinta Disposición Transitoria de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

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 y la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002- 2022/SBN; el Informe de Brigada N° 0718-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0963-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa formulada por **LUIS YUSI DELGADO DELGADO**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO. - COMUNICAR** a la Procuraduría y Supervisión, 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° 19.1.1.4**

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**  
**FIRMADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO**