



RESOLUCIÓN N° 0979-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 282-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CHINCHAYCAMAC PLAYA LAS GARZAS PALMAS REAL**, representada por su presidente Amador Guillermo del Águila Rodríguez, mediante la cual peticiona **VENTA DIRECTA** del predio de un área de 150 175,57 m² (15.0176 ha) ubicada en el distrito de El Carmen, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de enero del 2022 (S.I. 01778-2022), la **ASOCIACION CHINCHAYCAMAC PLAYA LAS GARZAS PALMAS REAL**, representada por su presidente Amador Guillermo del Águila Rodríguez, (en adelante "la asociación") solicita la venta directa de "el predio" por la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento", manifestando encontrarse en posesión del predio desde antes del 25 de noviembre del 2010 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** Plano Ubicación – Localización U-1 y Memoria Descriptiva, documentación técnica, firmado por el Ing. Raoul Nollan Velazco Herrera con CIP 80593 (fojas 3); **2)** Declaración jurada legalizada y firmada por el presidente de "la asociación" (fojas 6); **3)** Declaración jurada de domicilio legalizada y firmada por el presidente de "la asociación" (fojas 7); **4)** Copia simple del impuesto predial y Autovaluo de los años 2021, 2020, 2019 y 2018, emitida por Municipalidad Distrital de El Carmen - Chincha (8 al 25); **5)** Copia simple del DNI del representante de "la asociación" (fojas 26); **6)** Copia simple del Testimonio de la constitución de "la asociación" de fecha 04-02-2019 (fojas 27); **7)** Copia simple de la Partida Registral N° 11067792 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chincha (fojas 40); **8)** Copia simple del Certificado de Vigencia de Poder con código Copia del Certificado de Vigencia con código de verificación N° 65015894 emitido por el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chincha (fojas 53); **9)** Copia del Certificado Literal de la Partida Registral N° 11044295 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 57)

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 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”.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiéndose el Informe Preliminar N° 0407-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril del 2022, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra comprendido parcialmente dentro de 3 poligonales inscritos a favor del Estado en Partidas Registrales de la Oficina Registral de Chincha, Zona Registral N° XI – Sede Ica, según el siguiente detalle:

CUS	PARTIDA	TITULAR	AREA SUPERPUESTA (m2)	%
79541	11044295	ESTADO	123,521.39	82.25
91612	11050349	ESTADO	26,475.76	17.63
59691	11043283	ESTADO	175.93	0.12
TOTAL			150,173.08	100.00

ii) Se encuentra afectado en un área de 123,521.39 m² (82.25%) por una MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACION DE DEMANDA sobre REIVINDICACION según la lectura del asiento D00002 de la Partida N° 11044295.

iii) Se encuentra totalmente comprendido en la zona de dominio restringido, por lo que deberá ser evaluada en el marco de la Ley de Playas n.°26856 y su Reglamento, la misma que no contempla la posesión como supuesto de desafectación de dominio restringido, de conformidad con lo indicado en el artículo 18°, mecanismo legal necesario para viabilizar su disposición.

iv) Del análisis de la situación física, se tiene que “el predio” es ribereño al mar, sobre el cual se ha desarrollado una lotización de casas de playa, en proceso de consolidación, dado que la mayor parte de lotes se encuentran desocupados, siendo el inicio de ocupación aproximadamente a fines del año 2014. Sustentado en imágenes satelitales del Google Earth.

10. Que, por lo antes expuesto, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, en ese contexto, si bien es cierto “la asociación” peticona la venta directa de “el predio” en virtud de la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento, también lo es que según lo señalado en el párrafo que antecede, “el predio” se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encauzar¹ el presente procedimiento y por tanto aplicar al presente caso lo previsto en la Ley N° 26856, Ley de Playas (en adelante la “Ley N° 26856”), y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 26856”).

11. Que, en ese sentido, esta Subdirección mediante Oficio N° 02113-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio del 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 67), se comunicó a “la asociación” que deberá encauzar su solicitud en el marco de las causales de procedencia de desafectación y ulterior adjudicación establecidas en el artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”, requiriéndole subsane las siguientes observaciones: **1)** precisar la causal en la cual sustenta su derecho respecto del área de “el predio” que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido considerando lo indicado en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856; **2)** presente el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital donde se ubica “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; **3)** presente la resolución del sector o entidad competente que declare de interés nacional o regional el referido proyecto; y, **4)** 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; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para subsanar las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

12. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue diligenciado al domicilio señalado por “la asociación” en su solicitud de venta directa, no pudiendo ser notificado conforme a la Constancia de Devolución, al señalar que si bien se dejó bajo puerta, se ha mudado de domicilio, según se indicó. En tal sentido, “el Oficio” fue notificado nuevamente el 23 de agosto del 2022, en la casilla electrónica habilitada para efectos del presente procedimiento por el representante de “la asociación”, 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”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de dos (02) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 12 de setiembre del 2022.

13. Que, por otro lado es preciso señalar que mediante escrito presentado el 08 de julio del 2022 (S.I n.° 18089-2022), el señor Aldo José Soto Grimaldi, formula oposición a la venta directa solicitada por “la asociación”, a efectos que no se atienda e inicie procedimientos administrativos requeridos por el señor Amador G. del Águila Rodríguez (representante de “la asociación”), asimismo aduce ejercer posesión por más de 30 años de un predio ubicado en las zonas de Playa de la Provincia de Chincha, en ese sentido, con Oficio N° 2655- 2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2022, se le comunicó al opositor que la solicitud presentada por “la administrada” se encuentra aún en la etapa de calificación formal de la solicitud); por lo que, no corresponde aún que esta Subdirección se pronuncie por cada uno de los argumentos planteados en su oposición, en virtud a lo señalado en el numeral 6.15 de “la Directiva N° DIR-00002-2022”.

14. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la asociación” 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, en relación a la oposición formulada por el señor Aldo José Soto Grimaldi, éste carece de objeto pronunciamiento en la medida que se ha determinado la inadmisibilidad de la solicitud de venta directa de “la asociación”.

¹ Artículo 84.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

16. 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”, así como la oposición presentada.

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° 00833-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 1078-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACION CHINCHAYCAMAC PLAYA LAS GARZAS PALMAS REAL**, representada por su presidente Amador Guillermo del Águila Rodríguez, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - **COMUNICAR** a la Procuraduría, 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).

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