

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1175-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de noviembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N.º 634-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el Sr. **RAÚL GILBERTO PLASCENCIA MAC CUBBIN**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 35 439,20 m<sup>2</sup> (3,5439 ha), ubicada en el distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha, departamento de Ica, la cual forma parte de dos (02) predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado, en las Partidas nros.11043283 (CUS n.º 59691) y 11050475 (CUS n.º 92182) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, Zona Registral N.º XI-Sede Ica (en adelante “el predio 2”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA1 (en adelante, “TUO de la Ley N.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante Decreto de Urgencia N.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo N.º 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020;

3. Que, es preciso señalar que a través del Expediente N.º 608-2017/SBNSDDI, se sustentó el requerimiento de desafectación de zona de dominio restringido y venta directa formulado por el

Sr. Raúl Gilberto Plascencia Mac Cubbin, respecto de dos áreas: i) 139 382,38 m<sup>2</sup>, en adelante "Predio 1", la cual recaía en el ámbito de las Partidas N.º 11050349 y 11044295 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha; y, ii) 37 002,95 m<sup>2</sup>, respecto de la cual se superpone el área de 35 439,20 m<sup>2</sup> (3,5439 ha), la que será denominada en adelante "Predio 2", encontrándose en el ámbito de las Partidas N.º 11050475, 11043283 y 11044295 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, ubicadas entre los distritos de El Carmen y Chincha Baja respectivamente, provincia de Chincha y departamento de Ica;

4. Que, mediante la Resolución N.º 0369-2020/SBN-DGPE-SDDI expedida por esta subdirección el 10 de agosto de 2020, confirmada con la Resolución N.º 0062-2020/SBN-DGPE expedida por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE el 28 de agosto de 2020, se declaró **SUSPENDER** la tramitación del procedimiento de venta directa solicitado por "el administrado" respecto del "Predio 1", decisión que le fue comunicada a través del Oficio N.º 02701-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre de 2020 y notificado el 21 de setiembre de 2020, precisándole que se procedería a desacumular la solicitud de venta directa del "predio 2"; asimismo, se le informó que como producto de la información proporcionada por la Municipalidad Provincial de Chincha en el Oficio N.º 0924-2018-GM/MPCH del 07 de agosto de 2018 (Sl. N.º 29080-2018), se procedería a excluir un área de 1 530.60 m<sup>2</sup>, toda vez que estaba comprometida por la proyección de la sección vial y producto de la adecuación de los linderos de las propiedades estatales involucradas, el área replanteada sería de 35 439.20 m<sup>2</sup>, razón por la cual se le solicitó manifieste su interés de continuar con la venta directa respecto del "predio 2";

5. Que, mediante el escrito s/n presentado el 02 de octubre de 2020 (Sl. N.º 15901-2020) (foja 01), el Sr. Raúl Gilberto Plascencia Mac Cubbin debidamente representado por Eduardo Alfredo Díaz Lizárraga<sup>1</sup> (en adelante "el administrado"), manifiesta su conformidad con la propuesta del área replanteada y su interés de continuar con la venta directa respecto del "predio 2" descrito en Expediente N.º 608-2017/SBNSDDI. En atención a lo indicado, esta subdirección generó el Expediente N.º 634-2020/SBNSDDI en el cual se han incorporado los actuados concernientes al "predio 2";

6. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del derogado "D.S. N.º 007-2008-VIVIENDA" - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por "el Reglamento" en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente;

7. Que, el Artículo 56º 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 de propiedad del Estado 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, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el Artículo 218º 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 222º de "el Reglamento";

9. Que, por su parte el Artículo 189º de "el Reglamento" señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe

---

<sup>1</sup> Mediante Escrito S/N presentado el 16 de julio de 2018 (S.I. N.º 26196-2018) contenido en le Expediente n.º 608-2017/SBNSDDI, el señor Raúl Gilberto Plascencia Mac Cubbin autoriza a Eduardo Alfredo Díaz Lizárraga para que pueda presentar y obtener información, efectúe trámites administrativos y representación; asimismo, cita que las notificaciones que dieran lugar dentro del proceso, sean notificadas al correo electrónico: [eduardodiaz@gmail.com](mailto:eduardodiaz@gmail.com).

la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes;

10. 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 y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

11. Que, mediante el Oficio N.º 03188-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2020 (foja 02), se hace de conocimiento a “el administrado” lo siguiente: **i)** Con Informe Legal N.º 097-2017-GRAJ, suscrito por el Gerente Regional de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional Ica el 18.04.2017, se concluyó que el Proyecto Turístico “Chincha Eco-Hotel” (en adelante “el proyecto”), cumple con las especificaciones técnicas para su declaratoria de interés turístico regional; en este aspecto, se señala que los criterios indicados en la Directiva N.º 001-2015-MINCETUR/DM, han sido evaluados por la Gerencia Regional de Desarrollo Económico a través de su Informe N.º 001-2016-GRDE/REZL-MVR del 13.10.2016; **ii)** Mediante el escrito s/n presentado el 16 de mayo de 2018 (S.I. 17909-2018), señaló que la ejecución sobre el “predio 2” comprenderá las siguientes zonas: Zonas comunes: Edificio Central, Parking, Camas Balinesas, Vestuarios / Baños, zona campers, Plazas; Zona servicio: Administración, Vigilancia, Almacén, Caseta Camas; Zona Deportiva: Tenis, vóley playa, fútbol playa, depósito material acuático, piscina, gimnasio; **iii)** teniendo en consideración que solo se evaluará una de las áreas solicitadas para la ejecución del proyecto, no se debe desvirtuar el cumplimiento de las condiciones mínimas y criterios establecidos en la Directiva N.º 001-2015-MINCETUR/DM, respecto a los indicadores de rentabilidad, viabilidad técnica, económica y financiera del proyecto, de acuerdo con lo descrito en el Informe N.º 001-2016-GRDE/REZL-MVR;

12. Que, mediante el escrito s/n de fecha 19 de noviembre de 2020 (S.I. 20222-2020) (foja 03), “el administrado” remitió como información complementaria, respecto de “el proyecto”, la copia del expediente presentado ante el Gobierno Regional de Ica (fojas 04 al 51);

13. Que, como parte de la evaluación efectuada al requerimiento formulado, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.º 01165-2020/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2020 (fojas 52 al 56), a través del cual se concluyó respecto de “el predio 2”: **i)** se encuentra totalmente comprendido en la Zona de Dominio Restringido; **ii)** de acuerdo a la Zonificación vigente en el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Chincha, según Ordenanza Municipal N.º 30-2007-MPCH, el ámbito se ubica en “ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y DE SEGURIDAD FRENTE AL LITORAL”, que corresponde a la ejecución de proyectos especiales de forestación u otros de manejo ambiental”, situación que se le reiteró a “el administrado” con el Oficio N.º 1956-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2019; **iii)** mediante el Acuerdo de Concejo Regional N.º 0022-2018-GORE-ICA DEL 14 de junio de 2018, se vuelve a declarar de interés público regional el proyecto turístico denominado “CHINCHA ECO-HOTEL”, enmarcado entre el PREDIO 1 (procedimiento de venta suspendido) y PREDIO 2 (materia del presente informe), sustentado en el Informe Técnico N.º 001-2016-GRDE/REZL-MVR del 13 de octubre de 2016 e Informe Legal N.º 097-2017-GRAJ emitido el 18 de abril de 2017; **iv)** el documento denominado Proyecto “Chincha Eco Hotel” El Carmen – Chincha – Ica 2014, no contiene el cronograma de ejecución del proyecto; **v)** el documento denominado Chincha Eco Hotel presentado con el membrete “We and Co Studio” no cuenta con firma o visto y recepción de cargo; sin embargo, el mismo contiene el gráfico que describe la distribución de área y usos a desarrollarse sobre los indicados lotes, visualizando que “el predio” se Balinesas, Vestuarios / Baños, Zona Campers, Plazas), ZONA SERVICIO (Administración, Vigilancia, Almacén, Caseta Camas) y ZONA DEPORTIVA (Tenis, vóley playa, fútbol playa, depósito material acuático, piscina, gimnasio). Asimismo, respecto del cronograma como parte de la memoria descriptiva de “el proyecto” se presenta un cronograma de ejecución involucrando la Fase de Implantación Estudios previos, fase de construcción y fase de cierre de obra, haciendo una totalidad de 18 meses; **vi)** en la inspección de campo realizada el 14 de enero de 2020 se determinó

que “el predio” se encuentra totalmente desocupado, sin edificaciones o posesión alguna, sin delimitación o cerco;

14. Que, mediante los escritos s/n de fechas 30 de marzo y 09 de abril de 2021 (S.I. N° 07920-2021 y 08526-2021 respectivamente) (fojas 58 y 85 respectivamente), “el administrado” solicitó a esta Superintendencia la entrega provisional de “el predio 2”, precisando que el mismo se encuentra paulatinamente usurpado y que se vienen realizando movimientos de tierras con maquinarias pesada como retroexcavadora y volquete, adjuntado para tal fin panel fotográfico y constatación policial;

15. Que, en atención a lo prescrito en el considerando precedente, esta subdirección mediante los Memorandos N.° 01125-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2021 (foja 89), 01277-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril del 2021 (foja 91), 01712-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021(foja 95) y 01972-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021 (foja 97), este despacho solicitó a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, realizar las acciones que correspondan en el marco de sus competencias y comunicarlas oportunamente a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario;

16. Que, en atención a lo solicitado por esta subdirección a través de los documentos descritos en el considerando precedente, la Subdirección Supervisión-SDS mediante el Memorando N.° 01726-2021/SBN-DGPE-SDS del 23 de junio de 2021 (foja 99), precisó lo siguiente: i) efectuada las acciones de supervisión respecto de las áreas de 30 944,11 m<sup>2</sup>, 14 467,25 m<sup>2</sup>, y 1 362,32 m<sup>2</sup>, que forman parte de dos predios de mayor extensión inscritos a favor del Estado en las Partidas Nros. 11043283 y 11050475 del Registro de Predios de Chincha y signados con los CUS Nros. 59691 y 92182, determinándose que éstos se encuentran ocupados indebidamente por la Empresa Inversiones Grisol S.A.C, inscrita en la Partida N.° 13021286 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; cuyos resultados fueron remitidos a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), quien a su vez deriva con Memorando n° 1522-2021/SBN-DGPE a la Procuraduría Pública la información remitida por SDS para las acciones de recuperación correspondiente;

17. Que, de otro lado, debe señalarse mediante los escritos s/n presentados con fechas 07 y 08 de abril de 2021 (SI. N.° 08347-2021, 08352-2021 y 08423-2021) (fojas 63 al 84), el señor Aldo Soto Grimaldi formuló oposición a la venta directa seguida por “el administrado” respecto de “el predio 2”, respecto del cual manifestó ejercer la posesión, y en razón de ello, además requiere que se declare la nulidad, archivo o improcedencia de la venta;

18. Que, mediante el escrito s/n de fecha 17 de marzo de 2022 (SI. N.° 08170-2022) (foja 154), “el administrado” solicitó la prosecución del procedimiento de venta directa de “el predio 2” y reitera su requerimiento de entrega provisional;

19. Que, mediante el Informe Preliminar N.° 00583-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2022 (fojas 169 al 171), esta subdirección determinó lo siguiente: i) “el administrado” solicitó la venta del “predio 2” por la causal de proyecto de interés (causal 2 del Artículo 222 de “el reglamento”); ii) se encuentra totalmente comprendido en la Zona de Dominio Restringido; iii) de la inspección técnica realizada por los profesionales de esta subdirección el 14 de enero de 2020, se determinó que “el predio” se encontraba totalmente desocupado, sin edificaciones o posesión alguna, sin delimitación o cerco; sin embargo, posteriormente profesionales de la Subdirección de Supervisión llevaron a cabo inspección técnica el 11 de mayo de 2021, determinándose que el mismo se encontraba en posesión de la Empresa Inversiones Grisol S.A.C. representado por el Sr. Aldo Soto Grimaldi, quien viene efectuando trabajos de trazado de calles, la demarcación de lotes, plantas, postes de alumbrado y una tranquera que restringe el ingreso, precisando que no cuenta con documentos de autorización para efectuar las acciones antes descritas;

20. Que, por otro lado, se deja constancia que esta subdirección emitió el Oficio N.° 01199-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2021, en cuyo proceso de notificación entró en vigencia el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA, y la consecuente obligación de adecuar los

procedimientos a la normativa vigente; razón por la cual se dejó sin efecto el oficio en mención; y, se continuó con la evaluación del presente procedimiento;

21. Que, en atención a lo descrito en el considerando precedente y con la consecuente obligación de adecuar los procedimientos a la normativa vigente es que, en atención al numeral 2 del Artículo 222 de “el Reglamento”, mediante el Oficio N.º 01982-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2022 (en adelante “el Oficio”) (fojas 276 al 277), se hizo de conocimiento de “el administrado”, las observaciones advertidas en relación a la ejecución de “el proyecto” en “el predio 2”, de acuerdo a lo siguiente:

- a) Presentar el Acuerdo de Consejo Regional que declaré al proyecto que va a desarrollar sobre “el predio 2” como de interés regional y en el mismo se señale el plazo de ejecución, así como la correcta ubicación del mismo.
- b) Presentar una Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales.
- c) Sin perjuicio de lo señalado, se le puso de conocimiento de “el administrado” que en atención a lo dispuesto en el último párrafo del Artículo 18º del Reglamento de la Ley de Playas, aprobado por el Decreto Supremo N.º 050-2006-EF, deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar respecto a las previsiones contenidas en sus planes de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano, respecto de las vías de acceso a la playa.
- d) Asimismo, en relación al pedido de entrega provisional, se precisó que el mismo es una etapa opcional que se evalúa luego de la calificación sustancial de la solicitud y la inspección técnica del predio, y siempre que se haya verificado el depósito de la garantía que respalde su interés de contratar con la Entidad, en razón a ello no resultaba atendible la solicitud en dicho extremo.

22. Que, es preciso señalar que el plazo otorgado a “el administrado” para la subsanación de las observaciones formuladas a través del Oficio N.º 01982-2022/SBN-DGPE-SDDI, fue de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de notificado el precitado documento, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud de venta y procederse con su archivo, razón por la cual, de la revisión del Sistema Integrado Documentario-SID y Sistema de Gestión Documental-SGD, aplicativos a los cuales accede a manera de consulta y que se encuentran en constante actualización, se verificó que fue debidamente notificado el día 15 de junio de 2022, a través de la casilla electrónica generada por esta SBN al “administrado”, tal como se acredita con la respectiva constancia de notificación electrónica (foja 278);

23. Que, tomando en consideración la fecha de notificación del Oficio N.º 01982-2022/SBN-DGPE-SDDI, el plazo otorgado para subsanar las observaciones venció el 01 de julio de 2022; sin embargo, hasta la fecha de emisión de la presente resolución administrativa, “el administrado” no cumplió con subsanar las observaciones incoadas por esta subdirección (folio 288); por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el oficio en mención; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución;

24. Que, siendo inadmisibles la solicitud de “el administrado”, carece de objeto pronunciarse por la oposición formulada por el señor Aldo Soto Grimaldi respecto de “el predio 2”, en la medida que ésta constituye una pretensión accesorias que sólo preexistirá de encontrarse en curso el procedimiento de disposición;

Que, de conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley N.º 29151”; Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA; la Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN aprobada por la Resolución n.º 0002-2022/SBN; Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de

Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011- 2022-VIVIENDA; la Resolución n.° 0005-2022/SBN-GG; Informe Técnico Legal n.° 1236-2022/SBN-DGPE-SDDI y 1295-2022/SBN-DGPE-SDDI de fechas 27 de octubre y 21 de noviembre de 2022 respectivamente;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de venta directa presentada por **RAÚL GILBERTO PLASCENCIA MAC CUBBIN** debidamente representado por Eduardo Alfredo Díaz Lizárraga, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**CUARTO.- DISPONER LA DIFUSIÓN** de la presente Resolución en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su emisión.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I.N.° 19.1.1.4

**CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**