



RESOLUCIÓN N° 0388-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 081-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACION DE LICENCIADOS DE LAS FUERZAS ESPECIALES DEL PERÚ-CHINCHA**, representada por su presidente Braulio Leoncio Chumbe Fernández, mediante la cual solicitan la **VENTA DIRECTA** de un predio de **502 044,81 m²**, ubicado en el sector Lurinchincha, a 540 m al Oeste del centro Poblado de Lurinchincha en el distrito de Chincha Baja, 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 51° y 52° del Texto Integrado del 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 (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 esta Superintendencia.

3. Que, escritos presentados el 28 de diciembre de 2022 (S.I. Nros 35031-2022 y S.I. N° 35035-2022), por la **ASOCIACION DE LICENCIADOS DE LAS FUERZAS ESPECIALES DEL PERÚ-CHINCHA**, representada por su presidente Braulio Leoncio Chumbe Fernández (en adelante “la Asociación”), peticiona la venta directa de “el predio” sustentando su requerimiento en lo dispuesto en La ley de Servicio Militar y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 033-2013-DE; indicando además que requieren “el predio” para realizar actividad agropecuaria. (fojas 2-3). Para tal efecto presentan, entre otros, los siguientes documentos: **1)** Copia simple del DNI del presentante de “la asociación” (fojas 4); **2)** Copia de Partida Registral N° 11073085 del registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Chincha (fojas 5-10); **3)** Copia de partida registral N° 11050475 del Registro de Predios Rurales de la Oficina Registral de Chincha (fojas 11); **3)** copia de memoria descriptiva y plano perimétrico (fojas 11-16); y, 4) cuatro fotografías (fojas 17-19).

4. 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.

5. Que, según lo establecido en el artículo 218° de “el Reglamento”, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compraventa directa, conforme a las exigencias establecidas en el Reglamento.

6. Que, de acuerdo a los establecido en el artículo 219° de “el Reglamento”, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante el procedimiento de subasta pública de un predio estatal es de oficio, por lo que corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado, asimismo puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

7. 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”; así como en la 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”).

8. Que, el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.3) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, regula una de 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, requiriere 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 inciso 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

9. 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.

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; 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.

11. Que, esta Subdirección procedió a evaluar la documentación técnica adjunta a su solicitud, emitiendo el Informe Preliminar N° 00081-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2023, el que concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Se encuentra superpuesto en tres ámbitos, dos de ellos inscritos a favor del Estado y el tercero en zona sin información de inscripción registral, según detalle siguiente:

Cuadro de Superposición					
Item	Partida	CUS	Titular	área (m2)	%
1	11058724	-	Privado	66.18	0.01
2	11043283	59691	Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	21,072.77	4.14
3	11050475	92182	Estado	448,501.92	88.05
4	Sin Inscripción Registral			39,751.42	7.80
TOTAL				509,392.29	100.00

- ii. Se superpone zona de playa, zona de dominio restringido y zona adyacente, según detalle siguiente:

N°	DESCRIPCION	Área m2	%
1	Zona de playa	7 128,89	1,40
2	Zona de Dominio Restringido	474 940,70	93,24
3	Zona adyacente a playa protegida	27 322,70	5,36
		509 392,29	100,00

- iii. Se encuentra afectado en 32 704,16 m2 (6,42 %), por el proceso judicial de legajo N° 231-2018 en estado no concluido, de materia legal usurpación llevado en la primera fiscalía provincial penal corporativa de Ica.
- iv. Presenta superposición con las siguientes solicitudes para el otorgamiento de actos de disposición en estado pendiente:
- o Con la S.I N° 20096-2022 EXP 1109-2022/SBNSDDI en un área de 16 822,50 m2(3,30%).
 - o Con la S.I N° 35070-2022 EXP 056-2023/SBNSDDI en un área de 53 039,48 m2(10,41%).
- v. “El predio” no se ubica en zona de frontera (tierras comprendidas en ámbitos paralelos a los límites político y administrativo del País), por lo que no estaría dentro del alcance de lo dispuesto en el inciso 10, artículo N° 88 del Decreto Supremo N° 003-2013-DE.
- vi. Se encuentra superpuesto con tres (03) ámbitos incorporados al Portafolio Predial del Estado con códigos N° 1397-2020, 1400-2020 y 292-2021 con áreas de 451 815,88 m2 (81,63 %), 32 704,16 m2 (6,42 %) y 21 070,39 m2 (4,14 %), sin propuesta de venta por subasta pública.
- vii. Es de naturaleza eriaza ribereña al mar con pendiente moderada, se encuentra en la zona central parcialmente ocupado y delimitada por una lotización tipo vivienda de playa, y en la zona de playa presencia de construcciones de cañas, palmeras y plásticos que sirven como sombrillas y son alquilados; por el norte y sur se observa el trazo de parcelas de gran dimensión, asimismo, de manera dispersa construcciones de material ligero como carrizos, cañas y maderas que funcionan como restaurantes, también se advirtió la existencia de un manantial que desemboca al océano pacífico, el cual aflora de manera natural y es usado por los veraneantes. Análisis sustentado en imágenes satelitales e información de inspección técnica del 16.02.2015 (Ficha Técnica N° 0162-2015/SBN-DGPE-SDAPE).
- viii. Considerando que “el predio” es ribereño al mar, corresponde verificar si aplica o no lo consignado en la Ley de Playas N° 26856; siendo que del análisis del visor geográfico de zona de playa protegida, se advierte que sobre “el predio”, no existe información de la LAM, por lo que se tomará de manera referencial la LAM.
- ix. Según la Línea de más Alta Marea - LAM Referencial se aprecia que “el predio”, se superpone gráficamente en 7 128,89 m2 (1,40%) con la franja de 50 m paralelo a la LAM referencial, en 474 940,70 m2 (93,24%) con la franja de 200 m subsiguiente, y en 27 322,70 m2 (5,36%) en zona adyacente a la franja de 250 metros paralelo a la LAM referencial.
- x. Se ubica sobre una zona de pendiente moderada no advirtiendo línea de rompimiento de la continuidad, por tanto, se verifica que se encuentra en ámbito de aplicación de la ley de playas, existiendo superposición con zona de playa y de dominio restringido, según área y porcentajes antes referidos.
- xi. “El predio” colinda por el norte con el Delta o desembocadura del río Matagente por lo que es posible afectación de bien de dominio público hidráulico.
- xii. “El administrado” para acreditar la causal invocada, se acoge a lo dispuesto en el inciso 10, artículo N° 88 del reglamento de la Ley N° 29248 – Ley del Servicio Militar aprobado por Decreto Supremo N° 003-2013-DE, el cual deberá calificar el responsable legal si lo manifestado por “el administrado” cumple con la formalidad para acreditar la causal.

12. Que, de lo antes expuesto, ha quedado determinado que el área de **66,18 m² (0.01% de “el predio”)**, se encuentra inscrito a favor de terceros razón por la cual de conformidad con lo previsto en el numeral 1) del artículo 56.1° de “el Reglamento”, que prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de los bienes de carácter y alcance nacional que se encuentren bajo su administración.

13. Que, en cuanto al área de **39 751.42 m² (7.80 % de “el predio”)**, ha quedado determinado que recae sobre ámbito sin inscripción registral; por tanto, no es de propiedad del Estado representado por la

SBN, en tal sentido, esta Superintendencia no es competente para evaluar o aprobar acto de disposición alguno, en atención a lo señalado en el numeral 76.1) del artículo 76°1 de “el Reglamento”; por tanto, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, a fin de que evalúe de acuerdo a sus competencias la inmatriculación de “el predio”, de conformidad con el artículo 49° del “ROF de la SBN”.

14. Que, por otro lado, respecto del área de **21 072,77 m² (4.14 % de “el predio”[CUS 59691])** y el área de **448 501,92 m² (88.05 % del predio [CUS 92182])**, se ha determinado que se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que corresponde a esta Subdirección evaluar el requerimiento de “la Asociación”, el cual se encuentra sustentado en la Ley de Servicio Militar y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 033-2013-DE. En tal sentido, esta Subdirección, en atención al principio de informalismo², procederá a encauzar su solicitud de venta directa, de conformidad con lo señalado en el numeral 3 del artículo 86°³ D.S. N.° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N.º 27444”).

15. Que, en ese marco legal, “el Reglamento” en su del artículo 222° inciso 6), ha establecido que los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa por “Otros supuestos regulados por leyes especiales”.

16. Que, en tal contexto, es pertinente señalar que el inciso 10 del artículo n° 88 del Reglamento de la Ley N° 29248 – Ley del Servicio Militar aprobado por Decreto Supremo N° 003-2013-DE, señala que: “El personal del Servicio Militar Acuartelado, al momento de licenciarse y por única vez, tiene los beneficios siguientes: (...) 10.- Prioridad en la adjudicación de tierras en zonas de frontera, en concordancia con lo establecido por el Reglamento Nacional de Clasificación de Tierras y la Ley Forestal y de Fauna Silvestre, ya sea de manera individual o como persona jurídica. (...)”.

17. Que, el artículo 5° del Reglamento Nacional de Clasificación de Tierras, señala que el organismo responsable para la evaluación y estudios de los suelos así como de la ejecución, supervisión, promoción, evaluación, aprobación y difusión de la clasificación de tierras por su capacidad de uso mayor, en el ámbito nacional, se encuentra a cargo del Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI); asimismo de acuerdo a lo señalado en el Artículo 10° del reglamento de la Ley N° 29763 “Ley Forestal y de Fauna Silvestre”, son el Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR, el Gobierno Regional como la Autoridad Regional Forestal y de Fauna Silvestre (ARFFS) dentro de su ámbito territorial y el Organismo de Supervisión de los Recursos Forestales y de Fauna Silvestre (OSINFOR), las autoridades competentes para la gestión del Patrimonio en el marco de lo dispuesto por la Ley antes referida.

18. Que, en ese sentido, es preciso indicar que el numeral 1) del artículo 3° del “TUO de la Ley N° 27444”, establece la competencia como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, entendida aquella como la facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

19. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 86° del “TUO de la Ley N° 27444”, establece que son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes que deben actuar dentro del ámbito de su competencia y conforme a los fines para los que les fueron conferidas sus atribuciones.

¹Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

² TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL

(...)

Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo

(...)

1.6. Principio de informalismo.- Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.

³ Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes (...)

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.

(...)

20. Que, asimismo, es pertinente mencionar que el numeral 1.17 del artículo IV) del Título Preliminar del "TUO de la Ley N° 27444", establece el principio del ejercicio legítimo del poder, según el cual la autoridad administrativa ejerce única y exclusivamente las competencias atribuidas para la finalidad prevista en las normas que le otorgan facultades o potestades, evitándose especialmente el abuso del poder, bien sea para objetivos distintos de los establecidos en las disposiciones generales o en contra del interés general.

21. Que, de acuerdo al marco legal expuesto en los considerandos precedentes, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar la adjudicación de predios estatales para actividad agropecuaria así como el procedimiento administrativo bajo el marco legal expuesto en el décimo sexto y décimo séptimo considerando de la presente resolución, siendo el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI y el Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR, las entidades competentes para evaluar su solicitud en ese marco normativo y en cumplimiento de las normas detalladas en párrafos anteriores; razón por la cual se deberá declarar la improcedencia de la solicitud.

22. Que, estando a lo expuesto, ha quedado determinado que: **i)** las áreas de 66,18 m² (0.01% de "el predio") y 39 751,42 m² (7.80 % de "el predio") no pueden ser dispuestas de acuerdo a los artículos 76° y 56° de "el Reglamento"; y, **ii)** en relación a las áreas de 21 072,77 m² (4.14 % de "el predio" [CUS 59691]) y el área de 448 501.92 m² (88.05 % de "el predio" [CUS 92182]) la adjudicación sustentada en el Decreto Supremo N° 003-2013-DE no es de competencia de esta Superintendencia; razones suficientes para declarar improcedente la solicitud presentada por "la Asociación".

23. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, de volver a solicitar la venta directa de "el predio" por causal distinta, se deberá considerar que "el predio" se ubica sobre una zona de pendiente moderada no advirtiendo línea de rompimiento de la continuidad, según LAM referencial, por tanto, se encontraría en ámbito de aplicación de 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"), existiendo posible superposición con zona de playa y de dominio restringido; en tal sentido, se hace indispensable determinar la ubicación exacta y no presunta respecto de la zona de dominio restringido que pudiese comprender, pues con ello se determinará su libre disponibilidad y sobre todo la norma aplicable al procedimiento de venta directa (normativa especial de playas o la normativa especial de la SBN).

24. Que, tal como lo dispone el artículo 3° del "Reglamento de la Ley de Playas", la determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, está a cargo de "la DICAPI". Esto último es concordante con la competencia que se asigna a la DICAPI en el inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 "Decreto Legislativo que resulta el fortalecimiento de las fuerzas armadas en las competencias de la Autoridad Marítima nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas", que establece el ámbito de aplicación de la citada norma, en el cual se encuentran los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar.

25. Que, asimismo, deberá también determinarse el grado de afectación que "el predio" pueda presentar con el Delta o desembocadura del río Matagente, a efectos de determinar si constituye un bien de dominio público hidráulico de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el inciso 2 del numeral 3.3. del artículo 3 de "el Reglamento", así como adjuntar que deberá adjuntar la Resolución emitida por la "DICAPI" que aprueba la LAM correspondiente.

26. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, se debe disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

27. Que, asimismo, 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 según el artículo 53° del "ROF de la 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° 00367-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0438-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA**, formulada por la **ASOCIACION DE LICENCIADOS DE LAS FUERZAS ESPECIALES DEL PERÚ-CHINCHA**, representada por su presidente Braulio Leoncio Chumbe Fernández, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

FIRMADO POR:

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI