

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0389-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1109-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **JOSE LUIS CHAMBI FLORES**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 16 851,48 m² (área gráfica), ubicado en el sector Lurinchincha, zona 0,54 Km al oeste del Centro Poblado Lurinchincha, distrito de Chinchabaja, provincia de Chinchabaja, 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 N° 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° 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 Sub Dirección 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, mediante escrito presentado el 01 de agosto del 2022 (S.I. 20096-2022), **JOSÉ LUIS CHAMBI FLORES** (en adelante, "el administrado"), solicitó la venta directa de "el predio" sin señalar causal la cual a la cual se acoge del artículo 222° de "el Reglamento"; sin embargo, indica que se encuentra en posesión de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **i)** copia del documento nacional de identidad de "el administrado" (fojas 2); **ii)** copia del certificado literal de la partida registral N° 11050475 de la Oficina Registral de Chinchabaja (fojas 3); **iii)** copia de la memoria descriptiva (fojas 4); **iv)** copia del plano de ubicación y perimétrico (lámina N° UL) (fojas 5); y, **v)** acta de acuerdo de perímetro de fecha 26 de julio del 2022 (fojas 6-10).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

5. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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° DIR00002-2022/SBN”).

7. 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile 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”.

8. 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.

9. Que, para que esta Subdirección evalué una solicitud referida a un acto de disposición en favor de un tercero, resulta necesario que se identifique previamente el área materia de interés, la que a su vez deberá ostentar la condición de bien de dominio privado del Estado, en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; 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” u otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01380-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de noviembre del 2022 (fojas 11-14), en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM en DÁTUM PSAD56 consignada en los documentos técnicos remitidos por “el administrado”, se observa que el área gráfica es de 16 822,50 m² (1,68 ha) lo que difiere en 28,98 m² respecto de lo consignado en el requerimiento de venta en 16 851,48 m²; por lo que la evaluación técnica será de acuerdo al área gráfica resultante (en adelante “el área gráfica”).
- ii) Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N°11050475 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, en virtud de la Resolución N°148-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2015, con CUS 92182
- iii) Según el visor geográfico de la Zona de Playa Protegida de esta Superintendencia, se advirtió que “el predio” es ribereño al mar; sin embargo, no se encuentra información de LAM oficial, por lo que el presente análisis se realizó con una LAM referencial, recomendándose la obtención de la LAM oficial a efectos de corroborar la información.
- iv) A fin de establecer la afectación de dominio restringido con apoyo de una imagen satelital, se evaluó si existe línea de rompimiento de la continuidad geográfica, observándose entre el mar y “el área gráfica” una franja irregular de terreno cubierta de agua, situación física corroborada en la inspección técnica realizada el 23 de julio del 2019 registrada en la Ficha Técnica N° 0700-2019/SBN-DGPE-SDS, de un área que comprende “el área gráfica”, constatando la existencia de una laguna costera de poca profundidad con un ancho 11 de 50 metros aproximadamente.
- v) Se advierte que “el predio” colinda por el norte con el Delta del Río Matagente, según el Visor de Mapas – Faja marginales (GEOIDEP); además, se observa que no existe información de la faja

- marginal del Río Matagente; por lo que “el administrado” deberá presentar el pronunciamiento del ANA, a efectos de descartar afectación de bien de dominio hidráulico.
- vi) “El administrado” no señala la causal en la que ampara su solicitud; sin embargo, dado que “el predio” recaería en zona de dominio restringido correspondería evaluar la procedencia de la solicitud de venta directa en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 26856 – Ley de Playas” y su Reglamento.
 - vii) Según la imagen satelital del Google Earth del 04.06.2021, se advierte que es de naturaleza eriaza, ribereño al mar de pendiente moderada, sin delimitación física y libre de edificaciones, por su lado Norte colinda con la desembocadura del Río Matagente, por lo que existe posible afectación de bien de dominio público hidráulico.

11. Que, en ese orden de ideas si bien es cierto “el administrado” peticona la venta de “el predio” sin señalar la causal a la se acoge, también lo es que según lo señalado en el décimo considerando, “el predio” se ubica en zona de dominio restringido, razón por la cual corresponde encausar el presente procedimiento y por tanto aplicar al presente caso lo prescrito 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”).

12. Que, en ese contexto, el artículo 2° de la “Ley N° 26856” considera zona de dominio restringido a la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área.

13. Que, en virtud a lo expuesto, esta Subdirección emitió Oficio N° 00030-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de enero del 2023 (en adelante “el Oficio”) donde se informó a “el administrado” que “el predio” se encontraría sujeto a la normativa especial de playas - Ley N° 26856 (en adelante “la Ley de Playas”) y el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), por lo que deberá encausar su solicitud en el marco de la legislación especial de Playas, siendo las causales de procedencia para la desafectación y ulterior adjudicación las especificadas en el artículo 18^{o1} de “el Reglamento de la Ley de Playas”, en tal sentido, esta Subdirección requirió a “el administrado” lo siguiente: **i)** presentar la resolución emitida por la DICAPI que apruebe la LAM, de acuerdo a lo establecido en el numeral 100.2 del artículo 100 de “el Reglamento”, siendo que, en caso se ratifique con la presentación de la LAM, que “el predio” se encuentra en zona de dominio restringido y sobre la cual esta Superintendencia tiene competencia, corresponde aplicar la legislación especial de Playas; **ii)** precisar en cuál de las causales sustenta su pedido para proceder a la desafectación de acuerdo al artículo 18° de “el Reglamento de la Ley de Playas”; y, **iii)** 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 la Ley de Playas”.

14. Que, además, en “el Oficio” también se señala lo siguiente: **a)** presentar para el caso de un proyecto de interés nacional, la copia de la resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia y para el caso de proyecto de interés regional, la copia del acuerdo de consejo, resolución u otro instrumento pertinente de acuerdo a la norma que regula la materia. Dicha declaración, de ser el caso complementada por sus anexos o antecedentes, indicando la ubicación, el área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución; de conformidad con el numeral 2 del artículo 223° de “el Reglamento” y el inciso 2) del numeral 6.2. de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; **b)** presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que define la faja marginal del cuerpo de agua a efectos de descartar la afectación de bien de dominio hidráulico; en caso que, “el predio” se superponga con bienes de dominio público hidráulico, presentar la documentación técnica que determine el área de dominio privado del Estado; y, **c)** presentar la declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”. Para lo cual se le otorgó un plazo de treinta (30) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones

¹ 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, sólo 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; y,
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 actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

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 Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de Ley N° 27444”).

15. Que, “el Oficio” fue notificado el día 26 de enero del 2023 en el domicilio de “el administrado” que figura en la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21.1 del “TUO de la Ley N° 27444”, siendo recibido por Lizeth Payano Ortiz, identificada con D.N.I. N° 45087731, en su condición de familiar de “el administrado” (fojas 17-18). En ese sentido, se le tiene por bien notificado. Razón por la cual el plazo de treinta (30) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **13 de marzo del 2023**.

16. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 19), se advierte que “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 procedimiento 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, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA; el Informe Técnico Legal N° 0420-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023 y el Informe de Brigada N° 00370-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **VENTA DIRECTA**, presentada por **JOSÉ LUIS CHAMBI FLORES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese y publíquese.
POI 18.1.1.4

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