

**SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 1705-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de diciembre del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° **1336-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VENDEDORES PLAYAS LAS VIOLETAS**, representada por su presidente Jorge Luis Ortiz Cabrera, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** del área de 22 082,10 m<sup>2</sup> (2.2082 ha), ubicada en el en el Sector Chamberín S/N, playa las Violetas, 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 derogo 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 15 de noviembre de 2023 (S.I. N° 31398-2023), la **ASOCIACIÓN DE VENDEDORES PLAYAS LAS VIOLETAS**, representada por su presidente Jorge Luis Ortiz Cabrera, (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio”, sin invocar expresamente la causal a la cual se acoge del artículo 222° de “el Reglamento”; no obstante, sustenta su pedido en mérito a la posesión que aduce ejercer sobre el mismo. Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento nacional de identidad del señor Jorge Luis Ortiz Cabrera; **b)** legalización de apertura del primer libro de acta a favor de “la administrada”; **c)** memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Antonio Quincho Chilquillo; **d)** plano de ubicación y esquema de localización suscrito por el ingeniero civil Antonio Quincho Chilquillo; y, **e)** plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Antonio Quincho Chilquillo.

4. Que, en ese sentido 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”).

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” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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, como parte de la etapa de calificación formal, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00615-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de mayo del presente año, en el cual se concluye, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruida la poligonal de “el predio”, según las coordenadas UTM en PSAD56 - Zona 18 consignadas en la documentación técnica presentada, se obtuvo un área gráfica de 22 081,00 m<sup>2</sup>, la cual difiere en 1,10 m<sup>2</sup> con la extensión inicialmente solicitada, equivalente a 22 082,10 m<sup>2</sup>; no obstante, dicha discrepancia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales.
- ii) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, a través del GEOcatastro y el Visor de SUNARP, se advierte que “el predio” recae sobre dos (02) ámbitos distintos:

CUS	PARTIDA REGISTRAL	TITULAR	ÁREA (m <sup>2</sup> )	(%)
	O.R. CHINCHA			
93053	11051956	Estado Peruano representado por la SBN	14 050,83	62.63
93321	11052211	Estado Peruano	8 030,17	36.37
ÁREA GRÁFICA			<b>22 081,00</b>	<b>100.00%</b>

iii) De acuerdo a la ubicación de “el predio” y en función de la **Línea de más Alta Marea (LAM) referencial** trazada, se advierte que éste se sitúa en Zona de Playa Protegida (ZPP), siendo que, un área de 15 874,86 m<sup>2</sup> (71.89% de “el predio”) se encuentra en Zona de Playa y, el área restante de 6 206,14 m<sup>2</sup> (28.11% de “el predio”) se ubica en Zona de Dominio Restringido (ZDR), conforme se aprecia en el cuadro a continuación:

Denominación	CUS 93053		CUS 93321		TOTAL	
	Área (m2)	%	Área (m2)	%	Área (m2)	%
Zona de Playa (franja de 50 m a continuación de LAM referencial)	7844.69	35.53	8030.17	36.37	15874.86	71.89
Zona de dominio Restringido (Fanja de 200 m a continuación de la franja de 50 m)	6206.14	28.11	-	-	6206.14	28.11
<b>TOTAL</b>					<b>22 081</b>	<b>100</b>

- iv) Efectuada la revisión de los Geoportales SIGDA, GEO ANP, SICAR, OSINERGMIN, entre otros, se descarta que “el predio” se encuentre afectado por Áreas Naturales Protegidas, Comunidades Campesinas, Monumentos Arqueológicos Prehispánicos y Líneas de Transmisión Eléctrica.
- v) Sin perjuicio de ello, de la consulta en el portal IGN, se constata que “el predio”, por el lado este, colinda con la vía de tipo vecinal IC-515, no siendo posible determinar el derecho de vía ni la afectación a éste.
- vi) De la revisión en la base de datos del Portafolio Inmobiliario de Predios del Estado, se advierte que “el predio” se superpone parcialmente con el Código vigente N° 1012-2020.
- vii) Del análisis técnico sobre la situación física y la ocupación de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales del 26 de febrero de 2024, en el aplicativo Google Earth, herramienta utilizada como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se tiene que: **a)** “el predio” es un terreno de naturaleza eriaza, ribereño al mar, de relieve variado, se visualiza la ocupación parcial de dos (02) sectores, en un sector se visualizan edificaciones provisionales y de material noble, que tendrían como actividades comerciales los de restaurantes y, en el otro sector, se aprecia una zona de sombrillas; y, **b)** se visualiza una vía afirmada por el lado este de “el predio”, que conducirían a la zona de playa y restaurantes, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

11. Que, por lo expuesto en el ítem iii) del considerando precedente, se ha determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, también se ha podido advertir del trazo de la LAM referencial que el área de 15 874,86 m<sup>2</sup> (71.89% de “el predio”) recaería en Zona de Playa, el cual constituiría un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 26856 – Ley de Playas<sup>1</sup>, concordante con el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Playas aprobado mediante D.S. N° 050-2006-EF de fecha 25.04.2006 y en virtud del inciso 2) del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147, del cual no es posible evaluar y/o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta área; asimismo el área restante de 6 206,14 m<sup>2</sup> (28.11% de “el predio”) (en adelante “área disponible”) se encontraría en Zona de Dominio Restringido (ZDR), competencia de esta Superintendencia, sin embargo, resulta necesario contar con la LAM aprobada para ratificar la condición de dicho ámbito.

12. Que, por su parte, de acuerdo a lo advertido en el ítem v) del décimo considerando, “el predio” por el lado este, colinda con la vía de tipo vecinal IC-515, no siendo posible determinar el derecho de vía ni la afectación a éste, razón por la cual esta Subdirección emitió el Oficio N° 01939-2024/SBN-DGPE-SDDI del

<sup>1</sup> Artículo 1° - de la Ley N° 26856 – Ley de Playas. -

Las playas del litoral de la Republica son bienes de uso público, inalienable e imprescriptible, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

31 de mayo de 2024, reiterado mediante el Oficio N° 02382-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de setiembre de 2024, se solicitó a la Municipalidad Distrital de Tambo de Mora se sirva informar, en un plazo no mayor de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, si “el predio” recae dentro del derecho de vía y, de ser el caso, precise el porcentaje de superposición de la vía con éste.

13. Que, en atención de lo requerido, mediante Oficio N° 440-2024-MDTM/A, presentado el 27 de setiembre de 2023 (S.I. N° 28036-2024), la Municipalidad Distrital de Tambo de Mora remite el Informe Técnico N° 418-2024-SGDUR-MDTM, emitido por la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural con fecha 26.09.2024, razón por la cual esta subdirección emitió el Informe Preliminar complementario N° 01160-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre del presente año, en el cual se concluye, lo siguiente:

- a) “El predio”, se encuentra en gran parte dentro de los 50 m intangibles con restricción absoluta.
- b) Existe una vía vecinal la cual se encuentra dentro de un camino carrozable, sobre el cual se tiene proyectado una obra de mejoramiento peatonal y vehicular, en un área de **1.4657 ha**. Asimismo, ésta se encuentra reconocida por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones como por el Gobierno Regional de Ica, la cual, además es una vía vecinal con nomenclatura IC-515 la cual abarca una sección vial de 20 m.
- c) Asimismo, de la reconstrucción del cuadro de coordenadas remitido, se tiene que “el área disponible” señalada en el Informe Preliminar N° 00615-2024/SBN-DGPE-SDDI se encontraría totalmente superpuesto sobre vía pública. Concluyendo que “el predio” no es de libre de disponibilidad.

14. Que, por lo anteriormente expuesto la solicitud de venta directa deviene en improcedente al haberse quedado determinado que el área de 15 874,86 m<sup>2</sup> (71.89% de “el predio”) recaería en Zona de Playa y el área de 6 206,14 m<sup>2</sup> (28.11% de “el predio” es decir “el área disponible”) constituye un bien de dominio público en la medida que se encuentra totalmente superpuesto sobre vía pública, ostentando “el predio” carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993<sup>2</sup> y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”<sup>3</sup>; debiéndose disponer el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa de “la Administrada”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los demás requisitos de forma establecidos en el “Reglamento” y “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, como la presentación de documentos que acrediten el ejercicio de posesión en el área solicitada.

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, el Informe Brigada N° 00838-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 1771-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2024.

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VENDEDORES PLAYAS LAS VIOLETAS**, representada por su presidente Jorge Luis Ortiz Cabrera, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

<sup>2</sup> Artículo 73.- Bienes de dominio y uso público Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

<sup>3</sup> Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

**SEGUNDO. - COMUNICAR** a la Procuraduría, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**TERCERO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° 18.1.1.8

**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**