

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0914-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de julio del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **790-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por **JIMMY GINO HERRERA REYNA**, con la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un área de 145 855,00 m<sup>2</sup> (14,5855 ha), ubicado en Pampa Escondida 2, Sector Ramadilla en el distrito de Lunahuaná, provincia de Cañete, departamento de Lima; 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 (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 (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 24 de agosto del 2023 (S.I. N° 17742-2023) **JIMMY GINO HERRERA REYNA** (en adelante "el administrado"), solicita la venta directa de "el predio" señalando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" (foja 1). Para tal efecto adjunta los siguientes documentos: **a)** copia de notificación N° 1440-2023/SBN-GG-UTD (fojas 5); **b)** resolución N° 0470-2023/SBN-DGPE-SDDI de 30 de mayo de 2023 (fojas 6); **c)** carta N° 226-2023-ANA-AAA.CF-ALA.MOC de 02 de mayo de 2023 (fojas 9); **d)** informe N° 0060-2023-ANA-AAA.CF-ALA.MOC/JJCR de 26 de abril de 2023 (fojas 10); **e)** formulario N° 001 (fojas 11); **f)** informe técnico N° 19-2009-GRL.DRA./AAC-PPCC de 29 de mayo de 2009 (fojas 12); **g)** acta de inspección judicial de 27 de mayo de 2009 (fojas 13); **h)** oficio N° 4677-2009-COFOPRI/OZLC de 16 de mayo de 2009 (fojas 14); **i)** carta N° 035-2023-JFRB-ORAT/MDL de 4 de abril de 2023 (fojas 15); **j)** solicitud (fojas 16); **k)** declaración jurada impuesto predial (HR) del año de 2018 (fojas 17); **l)** formato único de tramite (FUT) (fojas 18); **m)** memoria descriptiva (fojas 20); **n)** plano perimétrico (fojas 23); **o)** copia de la constancia de posesión N° 027-2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Lunahuaná (fojas 24); **p)** copia de documento nacional de identidad (fojas 27); **q)** declaración jurada (fojas 28); **r)** certificado catastral (fojas 31); **s)** resolución de Gerencia N° 1006-2008-GODUR-MPC emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete el 18 de agosto de 2008 (fojas 32); **t)** constancia

de zonificación N° 045-2008-DOPAHHU-GODUR-MPC de 18 de agosto de 2008 (fojas 33); **u)** declaración jurada de autovaluo (fojas 34); **v)** carta N° 0212-2023-MINAGRI-SG/OGA de 20 de junio de 2023 (fojas 36); **w)** informe N° 773-2023-MINAGRI-SG/OGA-OA de 20 de junio de 2023 (fojas 37); **x)** resolución N° 1109-2021/SBN-DGPE.SDDI de 10 de diciembre de 2021 (fojas 39 al 41).

**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° DIR-00002-2022/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 complementé 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, 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 de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

**10.** Que, la documentación técnica adjunta presentada por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 299-2024/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo del 2024 (fojas 42 al 45) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i)** Corresponde al ámbito de mayo extensión inscrito en la Partida Registral N° 21236240 (de 146 305,00 m<sup>2</sup>) a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 143428; registro que es PROVISIONAL.
- ii)** Del geovisor del IGN, se advierte que sobre “el predio” cruza una quebrada denominada Quebrada Concón.
- iii)** Del geovisor GEOCATMIN, se visualiza que “el predio” se superpone totalmente a la concesión denominada MINDU TREINTA Y SIETE con código N° 650006323, la cual se encuentra EN TRÁMITE con fecha 18.07.2023, y tiene como titular a la empresa MINDU S.A.C.

iv) En las imágenes satelitales del Google Earth, se advierte que se trata de un predio de naturaleza eriazosa, de forma irregular y topografía accidentada, ubicado entre laderas de cerro que definen en parte sus límites, y según histórico de imágenes hasta fecha más reciente (noviembre 2023), se visualiza ocupaciones por el lado noroeste con algunas construcciones y parcelas destinadas a la actividad agrícola.

11. Que, mediante Oficio N° 1932-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de mayo de 2024 (fojas 49) esta Subdirección solicita a la Autoridad Nacional de Ana (en adelante “el ANA”) nos informe si “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico, y de ser el caso, nos indique el área involucrada, remitiéndonos la documentación técnica correspondiente; asimismo, nos indique si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición. Lo cual fue comunicado a “el administrado” mediante Oficio N° 2012-2024/SBN-DGPE-SDDI el 21 de junio de 2024 (fojas 51).

12. Que, mediante escrito s/n presentado el 25 de junio de 2024 (S.I. N° 17620-2024)(fojas 53) “el administrado” adjunta los siguientes documentos: **a)** carta poder (fojas 56); **b)** copia de documento nacional de identidad (fojas 57); **c)** informe preliminar N° 299-2024/SBN-DGPE-SDDI (fojas 58); **d)** oficio N° 2012-2024/SBN-DGP-SDDI de 21 de junio de 2024 (fojas 62); **e)** carta N°256-2024-ANA-AAA.CF-ALA.MOC de 24 de mayo de 2024 (fojas 64); **f)** informe técnico N° 0020-2024-ANA -AAA.CF.ALA.MOC/MJRM de 24 de mayo de 2024 (fojas 65); **g)** resolución jefatural N° 332-2016-ANA de 28 de diciembre de 2016 (fojas 68); **h)** reglamento para la delimitación y mantenimiento de fajas marginales (fojas 70).

13. Que, mediante Oficio N° 450-2024-ANA.AAA.CF de 28 de junio de 2024 (S.I. N° 18228-2024) (fojas 78) “la ANA” nos informa que “el predio” se superpone a una red de quebradas, destacando la quebrada Concón y sus tributarios, confluyen hacia el río Cañete, los cuales sirven para abastecer de recurso hídrico a los agricultores del bloque de riego Lunahuaná 04 (PMOC-3401-B08). Asimismo, evaluada las características morfológicas de la quebrada Concón, y de acuerdo a lo establecido en la “Guía para la determinación de Bienes de Dominio Público Hidráulico Estratégico: Ríos y Afluentes” aprobada mediante Resolución Jefatural 076-2020- ANA, la quebrada en mención se considera como bien de dominio público hidráulico estratégico.

14. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, la Autoridad Nacional del Agua, ha expresado que “el predio” constituye bien de dominio público hidráulico<sup>1</sup> de conformidad con lo señalado que en el artículo 6<sup>o</sup>2 de la Ley N° 29338 (en adelante “Ley de Recursos Hídricos”) que éstas son bienes naturales asociados al agua; asimismo el artículo 7<sup>o</sup>3 establece que el agua y los bienes naturales asociados a ésta constituyen bienes de dominio público hidráulico sujeto a las disposiciones de la Ley. En ese mismo sentido, en la Primera Disposición Complementaria y Final de la referida Ley, señala que: *Declárase de preferente interés nacional la seguridad de los bienes del dominio público integrados por las fuentes naturales de agua, los bienes asociados a éstas y la infraestructura hidráulica mayor pública; por lo que no puede realizar acto de disposición sobre esta.*

<sup>1</sup>DECRETO SUPREMO N° 001-2010-AG – “Reglamento de la Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos”

#### Artículo 3.- Fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua

3.1 Las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos

#### <sup>2</sup> Artículo 6.- Bienes asociados al agua

Son bienes asociados al agua los siguientes:

1. Bienes Naturales:

(...)

b. los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barriales, restingas y bajiales, en el caso de la Amazonía, así como la vegetación de protección;

(...)

i. las fajas marginales a que se refiere esta Ley.

#### <sup>3</sup> Artículo 7.- Bienes de dominio público hidráulico

Constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6. Toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua, con excepción del uso primario del agua y las referentes a la navegación.

15. Que, en virtud a lo señalado en los considerandos precedentes de la presente resolución “el predio” constituye un bien de dominio público, por lo tanto, tiene la característica de inalienable e imprescriptible, en concordancia con el artículo 73<sup>4</sup> de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3<sup>5</sup> del artículo 3° de “el Reglamento”; razón por la cual corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa promovida por “el administrado”.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

17. Que, por otro lado, 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 art. 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, el Informe de Brigada N° 481-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 945-2024/SBN-DGPE-SDDI de 30 de julio de 2024

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JIMMY GINO HERRERA REYNA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.1.8

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

---

#### **4 Artículo 73.-**

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.

**5 a) 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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.