

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0470-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de mayo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **078-2022/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **JIMMY GINO HERRERA REYNA**, representado por Yvonne Madeleine Castillo Romero, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 145 855 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus 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 50° y 51° 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 escritos presentados con fecha 18 de enero de 2022 y 03 de marzo de 2022 (S.I. N° 01076-2022, N° 06419-2022, y N° 06422-2022, respectivamente), **JIMMY GINO HERRERA REYNA**, representado por Yvonne Madeleine Castillo Romero (en adelante "el administrado"), peticiona la venta directa de "el predio" por causal prevista en el literal 3 del Artículo 222 del Reglamento (fojas 1). Para tal efecto, solicita que se desglose documentos que acreditan causal de venta directa que obran en el expediente N° 1169-2021/SBNSDDI, en el que presentó la documentación detallada a continuación: **a)** copia simple de carta N° 011-2022-ANA-AAA-CF-ALA-MOC de 7 enero de 2022 (fojas 3); **b)** resolución ministerial N° 104-2010-AG de 10 de febrero de 2010 (fojas 4); **c)** informe N°067-2010-AG-OAJ de 20 de enero 2010 (fojas 6); **d)** informe técnico legal N° 182-2009-COFOPRI/OZLC-ARC-LMA de 21 de diciembre de 2009 (fojas 10); **e)** certificado de inexistencia de retos arqueológicos (fojas 15); **f)** constancia de disponibilidad hídrica (fojas 18); **g)** constancia de zonificación (fojas 20); **h)** resolución de gerencia N° 1006-2008-GODUR-MPC de 18 de agosto de 2008 (fojas 21); **i)** certificado catastral (fojas 26); **j)** memoria descriptiva (fojas 27); **k)** resolución N° 1109-2021/SBN-DGPE-SDDI de 10 de diciembre de 2021 (fojas

29); **k)** resolución N° 1039-2020/SBN-DGPE-SDAPE de 28 de noviembre de 2020 (fojas 32); **l)** copia de documento nacional de identidad del administrado (fojas 35).

**4.** Que, de acuerdo a lo solicitado por “el administrado”, de la revisión del expediente mencionado en el considerando anterior, mediante constancia N° 0072-2023/SBN-DGPE-SDDI de 17 de mayo de 2023 se insertó los siguientes documentos: **i)** memoria descriptiva (fojas 128); **ii)** certificado de búsqueda catastral (Publicidad N° 2021-2362031) (fojas 130); **iii)** declaración jurada (fojas 133); **iv)** impuesto predial del año 2008 al 2021 (fojas 134-145); **v)** constancia de posesión N° 027-2017 emitida por la Municipalidad Distrital de Lunahuaná el 28 de abril de 2017 (fojas 146); **vi)** copia literal de la partida N° 21236240 (fojas 150); **vii)** certificado de búsqueda catastral emitida por la Subdirección de Registro y Catastro el 8 de junio de 2021 (fojas 161); **viii)** constancia de búsqueda de antecedentes catastrales arqueológicos (fojas 163); **ix)** resolución de subgerencia de obras privadas N° 324-2021-SGP-MPC emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 165); y, **x)** certificado de zonificación N° 013-2021-SGOP-GODUR-MPC emitida por la Municipalidad Provincial de Cañete (fojas 166).

**5.** Que, el procedimiento 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”).

**6.** 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” y el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

**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, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00543-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2022 (fojas 40), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i)** Corresponde al ámbito 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)** Sobre el ámbito de “el predio” cruza la quebrada Concón con cauce menor de 36 metros de ancho y otras posibles quebradas, por el lado Nor Oeste atraviesa el Río Lineal, con cauce menor de 36 metros de ancho; asimismo se observa próximo a canales de regadío; según se visualiza en Plataformas GIS del IGN y el SIGRID del CENEPRED. Por lo que, a fin de

determinar superposición precisa con bienes de dominio hidráulico, es recomendable consultar al ente competente.

- iii) De la visualización de las imágenes satelitales del Programa Google Earth, de fechas 26.04.2009, 12.05.2013 y 18.05.2021, se observa que se trata de un predio de naturaleza eriaza, de forma irregular, topografía accidentada y rastros de corriente de agua (quebradas), no se verifica cerco físico que lo delimitado de manera total o parcial, pero se encuentra entre laderas de cerros que se configuran como límites naturales que condicionan que solo se pueda acceder a través de los caminos internos dentro del área posesionada; en imagen satelital de abril de 2009, se observa “el predio” desocupado, sin delimitación, mientras en imagen satelital de mayo de 2013, se ve ocupación por su lado Nor Oeste con construcciones (uso no identificado) y en el resto de “el predio” parcelas destinadas a la actividad agrícola, así como, áreas de circulación y pozos de oxidación, condición que continúa en imagen de mayo de 2021. Sin embargo, al no obrar imágenes Satelitales entre la fecha 26.04.2019 hasta la fecha 12.05.2013, no es posible determinar de manera precisa la fecha en la que se establecieron los primeros indicios de ocupación o uso de “el predio”.
- iv) De acuerdo a la información que obra en las declaraciones juradas de Impuesto predial PR y HR, de los años 2008 al 2021, así como los Informes Técnicos Legales N° 182-2009-COFOPRI/OZLC-ARC-JMA del 21 de diciembre del 2009 y N° 163- 2009-COFOPRI/OZLC-ARC.RLA del 26 de noviembre de 2009, expedidos por COFOPRI; se desprende que dichos documentos corresponden con “el predio”.

11. Que, mediante escrito s/n presentado el 06 de mayo de 2022 (S.I. N° 12175-2022) “el administrado” adjunta los siguientes documentos: **a)** la solicitud s/n presentada ante COFOPRI del 30 de octubre del 2009 (fojas 51); **b)** copia de oficio N° 19100-2009-COFOPRI/OZLC emitida por COFOPRI del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (fojas 52); **c)** acta de inspección ocular; y mediante escrito s/n presentado el 03 de agosto de 2022 (S.I. N° 20324-2022) (fojas 53) “el administrado” señala que ha cumplido con entregar la información requerida para sustentar el pedido de venta adjuntando el informe preliminar.

12. Que, ahora bien, de la calificación formal de los documentos con los cuales “el administrado” pretende acreditar la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, requisito de posesión en “el predio” con anterioridad del 25 de noviembre de 2010; se advierte lo siguiente:

- a) La Resolución Ministerial N° 104-2010-AG emitida por el Ministerio de Agricultura el 10 de febrero de 2010, señala incorporar al dominio del Estado-Ministerio de Agricultura, se inscribió en la partida registral N° 21236240 del Registro de Predios de Lima, sin embargo, no señala posesión del predio, por lo que no es un documento idóneo que acredite la posesión.
- b) Informe técnico legal N° 182-2009-COFOPRI/OZLC-ARC-LMA emitido por el Ministerio de Agricultura de 21 de diciembre de 2009, señala que el predio tiene condición eriaza y delimitado los linderos, sin embargo, no se encuentra ocupado; por lo que no es un documento idóneo para acreditar la posesión.
- c) La inspección ocular de 2 de noviembre de 2009, realizada por COFOPRI, no señala la ocupación del predio, por lo tanto, no es un medio probatorio que acredite posesión en el predio.

13. Que, en atención a lo expuesto, esta Subdirección a través del Oficio N° 05322-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de diciembre de 2022 (en adelante “el Oficio 1”) (fojas 60), requirió a “el administrado” subsane lo siguiente:

- i) Adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal del cuerpo de agua, siendo que de recaer “el predio” sobre bienes de dominio público hidráulica deberá reformular el área solicitada, debiendo además para ello presentar la documentación técnica siguiente:
  - 1. Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, ángulos y medidas apropiadas, autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano.
  - 2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500.

3. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, del área corregida;
- ii) Adjuntar la documentación que acredite el cumplimiento de la causal invocada, de conformidad con lo previsto en el literal 3) del numeral 223.2 del artículo 223° de “el Reglamento”. En tal sentido, deberá presentar la documentación que se detalla a continuación:
1. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente.
  2. Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante.
  3. Acta de inspección judicial o notarial del predio.
  4. Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- iii) Adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia, a fin de acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades.
- iv) Adjuntar declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 1”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, en virtud del artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14. Que, es preciso señalar que “el Oficio 1”, fue enviado al correo electrónico [castilloromeroynonne@gmail.com](mailto:castilloromeroynonne@gmail.com) el 3 de enero de 2023, sin embargo, no se recibió el acuse por parte de “el administrado”, posteriormente se dirigió al domicilio indicado en la solicitud señalada en el tercer considerando de la resolución, no obstante, se levantó el Acta de Constancia de la primera visita realizada el 07 de marzo de 2023, (foja 62) y se volvió a notificar por segunda vez dejando constancia mediante el acta de notificación bajo puerta el 08 de marzo del 2023, según consta en el cargo de notificación (fojas 63); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el 23 de marzo del 2023.

15. Que, mediante escrito presentado el 12 de enero del 2023 (S.I. N° 00804-2023); es decir, dentro del plazo señalado, “el administrado” adjuntó la siguiente documentación: **i)** copia del oficio de calificación (fojas 68); **ii)** solicitud emitida por COFOPRI (fojas 71); **iii)** acta de inspección ocular (fojas 73); **iv)** carta N° 0011-2022-ANA-AAA.CF-ALA.MOC de 7 de enero de 2022 (fojas 75); **v)** informe técnico N° 0008-2022-ANA-AAA.CF-ALA.MOC/JJCR de 7 de enero de 2022 (fojas 76); **vi)** resolución N° 1109-2021/SBN-DGPE-SDDI de 10 de diciembre de 2021 (fojas 77); **vii)** resolución Ministerial N° 0104-2010-AG (fojas 80); **viii)** informe N°00067-2010-AG-OAJ de 20 de enero de 2010 (fojas 82); **ix)** declaración jurada de impuesto predial del año 2008 al 2021 (fojas 91 al 120); **x)** constancia de posesión N° 027-2017 emitida por la Municipalidad Distrital de Lunahuaná de 28 de abril de 2017 (fojas 121).

**a) Respecto a la primera observación:**

“El administrado”, no ha presentado documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal del cuerpo de agua respecto de la quebrada Concón, por lo que se concluye que no ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

**b) Respecto a la segunda observación:**

“El administrado”, precisa que solicita la venta directa, invocando la causal 3) del artículo 222° del reglamento, para lo cual adjunta las copias legalizadas de la Declaración de impuesto predial del

año 2008 al 2018 y 2021 (HR y PR) (fojas 84 al 100); de los cuales la emitida en 2008 si bien es anterior al 25 de noviembre de 2010, no consignan información técnica suficiente para determinar la correspondencia con “el predio”; por lo tanto, no resulta documento idóneo para acreditar la posesión en “el predio”.

Asimismo, los recibos desde el año 2009 al 2021 han sido pagados con posterioridad al 25 de noviembre del 2010; por lo que son insuficientes para demostrar el requisito de la posesión al 25 de noviembre de 2010. Por lo tanto, el administrado no ha subsanado la segunda observación advertida.

**c) Respecto a la tercera observación:**

“El administrado”, no ha presentado documento emitido por la entidad competente en el que precise que no se encuentra bajo otro régimen de compraventa regulado por normas de competencia de otras entidades, de acuerdo al numeral 4 del artículo 223° de “el Reglamento”. Por lo tanto, no ha subsanado la tercera observación advertida.

**d) Respecto a la cuarta observación:**

“El administrado”, ha adjuntado declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales de Estado de conformidad con el artículo 100° de “el Reglamento”, por lo que ha cumplido con subsanar la cuarta observación advertida.

**16.** Que, mediante escrito s/n presentado el 03 de marzo del 2023 (S.I. N° 05427-2023), (fojas 125) la representante de “el administrado” solicita una reunión virtual para que se le brinde información sobre su solicitud de venta directa. En atención a dicho requerimiento, mediante Oficio N° 01002-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2023 (en adelante el “Oficio 2”), esta Subdirección comunica que existe la plataforma de REUNETE VIRTUAL, mediante el cual a través del Portal Web de la SBN: <https://www.gob.pe/sbn> o también de manera directa a través del enlace: <https://reunetevirtual.sbn.gob.pe/> e ingresar a la opción: Servicio de Atención Virtual o Presencial de Administrados “Reúnete Virtual”, permite a los administrados, registrar sus solicitudes de atención virtual y ser atendidos mediante el uso de canales digitales o “Reúnete Presencial”, permite a los administrados, ser atendidos de manera presencial solo con la persona designada por el área correspondiente.

**17.** Que, es preciso señalar que “el Oficio 2”, fue notificado el 22 de marzo del 2023, vía personal, según consta en el cargo de notificación (fojas 126); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.

**18.** Que, de lo señalado en el décimo quinto considerando, ha quedado determinado que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio 1”, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declararse inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución.

**19.** Que, de otro lado, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 503-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 552-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **JIMMY GINO HERRERA REYNA**, representado por Yvonne Madeleine Castillo Romero, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**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. 18.1.1.4

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**