

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0119-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 1190-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **MANUEL ESTUARDO MASIAS MARROU**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio 1 995 625,71 m², ubicado en el distrito de Alto Larín, provincia de Chincha y departamento de Ica (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante “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 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 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 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 28 de octubre de 2022 (S.I. N° 29089-2022), presentado por el señor **MANUEL ESTUARDO MASIAS MARROU** (en adelante “el Administrado”), solicitó la venta directa de “el predio” bajo la causal N° 3 del artículo 222¹ de “el Reglamento”. Para tal efecto,

¹ **Artículo 222.- Causales para la compraventa directa**

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:

(...)

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)

adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia de Documento Nacional de Identidad; **b)** Certificado literal de la partida registral N° P21002886 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chíncha; **c)** Certificado de búsqueda catastral N° 2002-267607; **d)** Certificado de posesión otorgado por la Municipalidad Distrital de Alto Larán a favor de “el Administrado” y esposa con fecha 12 de marzo de 2003; **e)** Constancia de posesión de terreno eriazos otorgado por Justina Pacheco Zamora, gobernadora del distrito de Alto Larán a favor de “el Administrado” de fecha 23 de agosto de 2006; **f)** Declaración Jurada correspondiente a los años 2022, 2021, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2003 (PR); **g)** Declaración Jurada correspondiente al año 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, (HR); **h)** Comprobante de pago correspondiente a los años 2015, 2014, 2011, 2010, 2009, 2008, 2006, 2005, 2004, 2003, 2000; y, **i)** Documentación técnica, firmado por la Ingeniera Agrónoma Julissa Maribel Velazco C.I.P N° 84938 [Plano Perimétrico y Ubicación (DATUM WGS 84 UTM 18S) y Memora descriptiva].

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, el numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la “SBN” o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

6. Que, por otro lado 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad 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, 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 calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “el Administrado” emitiéndose el Informe Preliminar N° 01575-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre del 2022, actualizado mediante Informe Preliminar N° 01302-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2024, en los que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. Realizada la revisión de la documentación técnica presentada se desarrolló la poligonal conforme a las coordenadas UTM zona 18S (DATUM WGS84), consignadas en el plano perimétrico, resultando un área de 199,5625 ha (1 995 625,71 m²), valor que difiere con lo solicitado en 400,71 m², por tanto, se considerará esta última área para la presente evaluación técnica.
- ii. De la consulta en la Base Única de Predios del Estado que obra en esta Superintendencia, así como de la consulta al visor de SUNARP, se verifica que el área solicitada, se encuentra superpuesta parcialmente en los ámbitos inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, con áreas de 512 374,62 m² (25,67% de “el predio”) y 451 019,43 m² (22,60% de “el predio”), inscritas en las Partidas Registrales Nros 11026300 y P21002886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chíncha – Zona Registral N° XI - Sede Ica y anotado en el SINABIP con Código Único SINABIP (CUS) N° 51049 y 97366, respectivamente. Asimismo, se advierte que el área restante de 1 032 231,66 m² (51,73% de “el predio”) no cuenta con información registral.
- iii. De la lectura de la partida registral N° P21002886 del Registro de Predial Urbano de la Oficina Registral de Chíncha (CUS N° 97366) se advierte lo siguiente:
 - Corresponde al predio identificado como Predio S/N Sector Pampas de Ñoco.
 - En el asiento N° 00002, corre la inscripción de transferencia a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en mérito de la Resolución N° 0260-2010-COFOPRI/OZIC de fecha 02 de setiembre de 2010.
- iv. De la lectura de la Partida N° 11026300 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chíncha (CUS N° 51049) se advierte lo siguiente:
 - En el asiento N° C001, corre la inscripción de inmatriculación a favor del Estado Peruano – Superintendencia de Bienes Nacionales, en mérito de la Resolución N° 149-2009/SBN-GO-JAR de fecha 23 de julio de 2009.
 - Se descarta superposición con los ámbitos descrito en los asientos D00002, D00003 y D00004 del rubro de Gravámenes y Cargas, respecto al acto administrativo de afectación en uso a favor de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios.
- v. Efectuada la consulta en el Sistema Geológico Catastral Minero – Geocatmin del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico - INGEMMET, se visualiza superposición parcial con seis (06) derechos mineros, según detalle:

N°	DERECHO MINERO	CODIGO	TIPO DE SUSTANCIA	TITULAR	Superposición m ²	%	ESTADO
1	EXPEDITO XXVII	050021815	NO METALICA	CONCRETOS SUPERMIX SA	17230.14	0.86	Tramite
2	CANtera NUEVA REDENCION 2023	610009423	NO METALICA	SAMUEL FUSTAMANTE DIAZ	10647.61	0.53	Tramite
3	MINA CANtera SAN JUAN	610000314	NO METALICA	S.M.R.L. MINA CANtera PAMPA DE ÑOCO DE ICA	17879.55	0.90	Tramite
4	PARIS UNO	010276818	NO METALICA	VANESSA BARRERA VASQUEZ	47308.15	2.37	Titulado
5	MINA CANtera LA CULEBRILLA	10011067X01	NO METALICA	BIANCA RENATA GIORFFINO COLORITTI	285134.01	14.3	Titulado
6	ROCA ROCA 1	610006619	NO METALICA	ADMINISTRADORA DE MAQUINARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.C	9483.5	0.48	Extinguido

- vi. Según las imágenes satelitales se advierte que el área materia de evaluación se ubica en el depósito aluvial que forma el lecho de la Quebrada Cruz de Lázaro tributario del Río Chico, situación que fue corroborada con la Carta Nacional 1/25 000 del IGN (27k2NE y 27k2SE). Asimismo, se realizó la consulta en el Geoportal Observatorio del Agua – Sistema Nacional de Información de Recursos Hídricos (SNIRH) de la Autoridad Nacional del Agua (ANA), en la cual no se visualizó superposición con fajas marginales.
- vii. De la consulta al Geoportal del Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastre (SIGRID) del CENEPRED, se advierte que el área evaluada se encuentra en un escenario de riesgo por temporadas de lluvias, es decir, está sujeta a susceptibilidad de movimientos en masa (muy alto riesgo y alto riesgo), por lo que, podría presentarse deslizamientos y derrumbes por temporada de lluvias intensas.
- viii. De la revisión del Informe N°0066-2023-MDAL-GDUR/SGCHUOP de fecha 17 de febrero de 2023 (S.I. 12823-2023), se advierte, entre otros, respecto del área evaluada, lo siguiente: *“se encuentra en zona de peligro medio (Zona A) de acuerdo a la lámina N° 34 “Zonificación Peligros de Origen Múltiple” aprobado con ordenanza N° 13-2009-MPCH de fecha 12 de marzo de 2009, el cual forma parte del Estudio: “Actualización y complementación del mapa de peligros, plan de usos del suelo ante desastres y medidas de mitigación de las ciudades de Chinchá Alta, Pueblo Nuevo, Sunampe, Alto Larán y Grocio Prado”. Se observa en esta lámina la superposición total del predio con la Quebrada Cruz de Lázaro...”*
- ix. Cabe precisar que de la consulta a base gráfica de límites políticos administrativos de la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM) que obra en esta Superintendencia, se verifica que “el predio” se encuentra sobre el ámbito del distrito de Chinchá Alta.
- x. Revisada la plataforma del GEOCATASTRO que administra esta Superintendencia, se observa en torno al área solicitada, lo siguiente:
- Presente superposición parcial en 512 374,62 m² (25,67%) y en 451 019,43 m² (22,60%) con dos ámbitos incorporados al Portafolio Inmobiliario del Estado con Registro N°175-2021 asociado al CUS N° 51049 y con Registro N°1269-2020 asociado al CUS N° 97366, respectivamente, ambos sin propuesta para la venta por subasta pública.

- xi. Respecto a la situación física y ocupación se ha visualizado las imágenes satelitales de Google Earth se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite (cobertura desde el 2002 hasta el 2021), que el área en evaluación se ubica en toda su extensión en una quebrada con topografía de pendiente moderada y ocupada por módulos rectangulares para granja avícola a partir del 2011 con un área aproximada de 49 033,10 m² (2,46%) y la existencia de una trocha carrozable, el área de ocupación ha ido aumentando como demuestran las imágenes del 2012 con área aproximada de 130 959,62 m² (6,56%) hasta el 2021 con área de 344 859,27 m² (17,28%).

11. Que, es pertinente mencionar que esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” es de libre disponibilidad, procedió a realizar las siguientes consultas:

- Mediante Oficio N° 00332-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero del 2023, notificado el 31 de enero de 2023 y Oficio N° 01967-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de mayo del 2023, notificado el 08 de mayo de 2023 se solicitó a la Municipalidad Distrital de Alto Larán, que informe si “el predio” se encontraría afectado por vía local y/o derecho de vía de la misma; y, de ser el caso, indicar el área y el porcentaje de superposición de la vía con éste, anexando documentación técnica (físico o digital). En atención a lo solicitado, mediante Oficio N° 0062-23-MDAL presentado el 23 de mayo de 2023 (S.I. N° 12823-2023), la referida autoridad edil, cumple con informar, entre otros lo siguiente: *“(...) el mencionado predio no está comprendido dentro de la jurisdicción de Alto Larán (...). Asimismo, en el Informe N° 0066-2023-MDAL-GDUR/SGCHUOP adjunto al precitado Oficio, informa lo siguiente: (...) el predio El Silencio, no se encuentra afectado por las vías propuestas en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chíncha (...) El predio se encuentra fuera de la zona urbana o de expansión urbana sin Zonificación Asignada (...) el predio se encuentra en zona de peligro medio (Zona A).”*
- A través del Oficio N° 02776-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2023, notificado el 26 de julio de 2023, reiterado con Oficio N° 04694-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre del 2023, notificado el 17 de octubre de 2023, Oficio N° 01769-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2024, notificado el 30 de abril de 2024 y Oficio N° 02359-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2024, se solicitó a la Municipalidad Provincial de Chíncha, información si “el predio” se encontraría afectado por vía local y/o derecho de vía de la misma; y, de ser el caso, indicar el área y el porcentaje de superposición de la vía con éste, anexando documentación técnica (físico o digital). No teniendo respuesta a la fecha de la autoridad edil mencionada anteriormente.

12. Que, ahora bien, en atención a lo advertido en el décimo considerando de la presente resolución, el “el predio” se encontraría situado totalmente sobre la Quebrada Cruz de Lázaro, es decir, sobre ámbito de bien de dominio público hidráulico, situación que se corrobora con el Informe N°0066-2023-MDAL-GDUR/SGCHUOP emitido por la Municipalidad Distrital de Alto Laran (S.I N° 12823-2023) y las imágenes de Google Earth (que sirven como apoyo referencial) insertas en el Informe Preliminar N° 1302-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2024, razón por la cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para disponer dichos bienes, conforme se establece en el numeral 3.1² del artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos, aprobado con Decreto Supremo N° 001-2010-AG, al constituir dominio público.

13. Que, por lo antes expuesto al haberse determinado que “el predio” se superpone con bien de dominio público hidráulico; corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa y disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

² **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. Toda obra o actividad que se desarrolle en dichas fuentes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Nacional del Agua.

14. 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 - SDS, a fin de que efectúe las acciones de su competencia según el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

15. Que, finalmente se prescinde de la información solicitada a la Municipalidad Provincial de Chíncha mediante Oficio N° 02776-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio del 2023, Oficio N° 04694-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre del 2023, Oficio N° 01769-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril del 2024 y Oficio N° 02359-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2024.

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° 00044-2025/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0126-2025/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **MANUEL ESTUARDO MASIAS MARROU**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que procedan 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI