

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0492-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de marzo del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° **014-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la empresa **SYNERGO CAPITAL S.A.C** representada por su apoderada Janny Marissel Calcinna Gutiérrez, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del área de 226 342.2903 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector de la Playa El Chule, distrito de Mejía, provincia de Islay y departamento de Arequipa; 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 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, 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 23 de diciembre de 2024 (S.I N° 37769-2024) la empresa **SYNERGO CAPITAL S.A.C** representada por su apoderada la señora Janny Marissel Calcinna Gutiérrez (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa del área de 226 342.2903 m<sup>2</sup> ubicado en el sector de la Playa el Chule, distrito de Mejía, provincia de Islay y departamento de Arequipa. Para tal efecto, adjunta lo siguientes documentos: a) plano perimétrico; b) plano de localización y ubicación; y, c) memoria descriptiva.

4. Que, mediante escrito presentado el 17 de enero de 2025 ( S.I N° 01672-2025) “la administrada” presentó documentación adicional a fin de que esta sea anexada a su petitorio, la cual consta de lo siguiente: a) acta de constatación de ocupación y trabajos de construcción en terreno emitido por la Notaria Delgado Valdivia; b) certificado de vigencia de poderes emitido por la Oficina Registral de Arequipa; c) memoria descriptiva; d) plano de localización y ubicación; y, e) plano perimétrico.

5. Que, resulta pertinente señalar que de la lectura de los documentos presentados por “la administrada” no se advierte que precise bajo que causal de venta directa del artículo 222° de “el Reglamento”, se encuentre encausada su requerimiento.

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 complemente 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”.

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, 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.

10. 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió los Informes Preliminares N° 00107-2025/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero de 2025 y N° 00204-2025/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2025, en los cuales se determinaron lo siguiente:

***Respecto del Informe Preliminar N° 0107-2025/SBN-DGPE-SDDI***

- i. De la evaluación realizada a la documentación técnica presentada en la S.I N° 37769-2024, se ha determinado que esta corresponde a un área de 233 859.98 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio 1”), existiendo discrepancia con el área solicitada de 7 517.69 m<sup>2</sup>, la cual, se considerará para la presente evaluación.
- ii. Verificada la Base Gráfica de predios del Estado – SBN a través del aplicativo Geocastro de la SBN y a revisión del visor de la Base Gráfica de SUNARP, se visualiza que “el predio 1” se encuentra comprendido según el siguiente detalle:

- a) 204.61 m<sup>2</sup> (0.09%) se encuentra superpuesto en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 04001090 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Mollendo Islay con CUS N° 4717.
- b) 38 154.24 m<sup>2</sup> (16.31%) se encuentra superpuesto en un ámbito inscrito a favor de terceros en la ficha N° F85909 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Mollendo Islay.
- c) 2 250.10 m<sup>2</sup> (0.96%) se encuentra superpuesto en un ámbito inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 04000969 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Mollendo Islay.
- d) 1 711.48 m<sup>2</sup> (0.73%) se encuentra superpuesto en un ámbito inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 04000275 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Mollendo Islay.
- e) 3 656.86 m<sup>2</sup> (1.56%) se encuentra superpuesto en un ámbito inscrito a favor de terceros en la partida registral N° 12017424 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Mollendo Islay.
- f) 4 924.02 m<sup>2</sup> (2.11%) se encuentra superpuesto en un ámbito inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Mejía en la partida registral N° 12021346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Mollendo Islay.
- g) 182 958.67 m<sup>2</sup> (78.23%) recae en ámbito sin antecedente registral.

iii. De acuerdo al análisis realizado, se advierte que “el predio 1” contaría con un área disponible de 183 163.28 m<sup>2</sup>, de los cuales, 182 958.67 m<sup>2</sup> correspondientes al 78.23% del área disponible se encuentran en un ámbito sin antecedentes registrales.

iv. Corresponde precisar que no se encontró documentación de la Línea de Alta Marea ( LAM) del sector, por parte de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI, no obstante, de acuerdo con la base de datos de esta Superintendencia, la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC, realizó una proyección de LAM referencial, donde se puede observar que “el predio” se encontraría parcialmente dentro de la zona de playa en un área de 52 188.15 m<sup>2</sup>.

Mientras que, el área restante correspondiente a 130 975.13 m<sup>2</sup>, la cual se encuentra superpuesta en ámbito sin inscripción registral, se encuentra ubicada dentro de la proyección de la Zona de Dominio Restringido.

v. Cabe precisar que las áreas son referenciales toda vez que la poligonal reconstruida de “el predio 1” no coincide con lo presentado por “la administrada”.

***Respecto del Informe Preliminar N° 00204-2025/SBN-DGPE-SDDI***

vi. De la evaluación realizada a la documentación técnica presentada mediante la S.I N° 01672-2025, se advierte que esta corresponde a un área gráfica resultante de 80 482.31 m<sup>2</sup> (en adelante “el predio 2”).

vii. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de predios del Estado – SBN a través del aplicativo Geocatastro de la SBN y a revisión del visor de la Base Gráfica de SUNARP, se visualiza que “el predio 2” se encuentra comprendido en un ámbito sin inscripción registral.

viii. Según el visor de la Base Gráfica de SUNARP, se verifica que “el predio 2” recae parcialmente con la partida registral N° 12021346 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Mollendo Islay con un área de 2 625,50 m<sup>2</sup> (3,26%) registrada a favor de la Municipalidad Distrital de Mejía y también con la partida registral N° 04000969 del Registro de Predios de Mollendo Islay con un área de 1 228,12 m<sup>2</sup> (1,53%) inscrita a favor de terceros; en cuanto al área restante 76 628.69 m<sup>2</sup> (95.21%), se encontraría en un ámbito sin antecedentes registrales.

ix. Conforme a la ubicación de “el predio 2” se advierte que este es ribereño al mar, en tal sentido, corresponde precisar que no se encontró documentación de la Línea de Alta Marea ( LAM) del sector, por parte de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI, no obstante, de acuerdo a la base de datos de esta Superintendencia, la Subdirección de

Registro y Catastro – SDRC, realizó un proyección de LAM referencial, donde se puede observar que el área de 22 858.70 m<sup>2</sup> (28.40%) aproximadamente, podría encontrarse superpuesto con la proyección referencial de la Zona de Dominio Restringido, por lo que, de prosperar la calificación formal, se deberá consultar la demarcación de la LAM con la entidad correspondiente, así como la zona de dominio restringido.

x. Se encuentra parcialmente superpuesto con “el predio 1” en un área de 2 880.49 m<sup>2</sup> (3.58%).

12. Que, en atención a lo expuesto, se advierte que “el predio 1” y “el predio 2” recaerían en ámbitos de Zona de Dominio Restringido, sin embargo, resulta pertinente indicar que al no contar con la Línea de Alta Marea – LAM, la información proporcionada respecto de las áreas superpuestas con zona de dominio restringido tienen carácter **referencial**. Siendo esta determinación importante a fin de establecer la competencia de esta Superintendencia para conocer el procedimiento de venta directa de “el predio”.

13. Que, cabe precisar que el numeral 118.2 del artículo 118° de “el Reglamento” establece que la determinación de la zona de dominio restringido conforme a la normatividad de la materia, es efectuada por la SBN de oficio, a partir de la determinación de la LAM y de la franja ribereña paralela, no menor de cincuenta (50) metros de ancho, efectuada por la DICAPI.

14. Que, respecto de lo señalado en el onceavo considerando de la presente resolución, se advierte que “el predio 1” y “el predio 2” recaen parcialmente en ámbitos sin inscripción registral, por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1<sup>1</sup> del artículo 76° de “el Reglamento”. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe de conformidad con el artículo 50° del “ROF de la SBN”, iniciar las acciones para la inscripción de la primera de dominio a favor del Estado, de las áreas de superpuestas 182 958.67 m<sup>2</sup> (78.23% de “el predio 1”) y 76 628.69 m<sup>2</sup> (95.21% de “el predio 2”).

15. Que, respecto de lo antes mencionado, resulta pertinente indicar que el numeral 118.1<sup>2</sup> del artículo 118° de “el Reglamento” y el artículo 2°<sup>3</sup> del Decreto Supremo N° 010-2008-VIVIENDA, establecen que la inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en la zona de playa y de los predios de propiedad estatal ubicados en la zona de dominio restringido corresponden a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

16. Que, sin perjuicio de lo indicado, de lograrse la inscripción de dichas áreas a favor del Estado representado por esta Superintendencia, y de requerir nuevamente las áreas que se encontrarían superpuestas en zona de dominio restringido, es preciso indicar que estas se encuentran sujeto a lo establecido en la Ley N° 26856 – Ley de Playas (en adelante “la Ley de Playas”) y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”).

17. Que, respecto de las áreas señaladas en los ítems b); c); d); e); f) i); y, j), recaen sobre ámbitos inscritos a favor de particulares y la Municipalidad Distrital de Mejía, por lo que, esta Superintendencia no es competente para realizar actos de disposición sobre esta, en atención a lo dispuesto en el numeral 56.1. del artículo 56° de “el Reglamento”.

18. Que, en relación al área de 204.61 m<sup>2</sup> (0.09% de “el predio 1”), si bien se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 04001090 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Mollendo Islay, se prescinde de continuar con la evaluación, en la medida que su extensión es un área residual menor de la expectativa de compra de “el predio 1” y “el predio 2”, razón por la cual, corresponde declarar improcedente la solicitud de venta directa presentada por “la administrada”.

<sup>1</sup> Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

<sup>2</sup> Artículo 118° Predios ubicados en la zona de playa protegida: 118.1 La inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en la zona de playa y de los predios de propiedad estatal ubicados en la zona de dominio restringido corresponde a la SBN, la que se dispone mediante la resolución respectiva. Se encuentran comprendidos los terrenos ganados al mar, sea por causas naturales o por actividad humana. La resolución que emite la SBN, conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico-ubicación, constituyen título suficiente para la inscripción en el Registro de Predios y para todos los efectos legales. (...)

<sup>3</sup> Artículo 2°. - De la inmatriculación: Artículo 2.- De la inmatriculación: La inmatriculación de la Zona de Playa Protegida y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la Zona de Dominio Restringido en el Registro de Predios, se efectuará mediante Resolución de la SBN que llevará anexa la Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico y de Ubicación respectivos; la citada Resolución con sus anexos constituyen título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

**19.** 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 la citada causal invocada.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 0198-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0510-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la empresa **SYNERGO CAPITAL S.A.C** representada por su apoderada Jany Marissel Calcina Gutierrez, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, 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, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° SDDI.1.1.6

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**