SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0653-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente Nº 179-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **LINDBERGH CESAR MARTIN SINCLAIR REJAS**, mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 50 003.49 m², ubicado en el distrito de Lomas, provincia de Caravelí 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 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 51º y 52º 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 dispuesto en el Decreto Supremo Nº 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 21 de marzo de 2025 (S.I N° 09269-2025), el señor **LINDBERGH CESAR MARTÍN SINCLAIR REJAS**; en adelante "el Administrado", solicita la venta directa de "el predio" en mérito a lo dispuesto en la causal 4) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal sentido, remite la siguiente documentación: a) copia del documento nacional de identidad

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **M586986029**

de “el administrado”; b) copia de contrato de transferencia de posesión celebrado por “el administrado” y el señor Raúl Armando Vargas Heredia; c) copia de planos de ubicación y localización; y, d) memoria descriptiva.

4. 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º de “el Reglamento" y en la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución Nº 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN”).

5. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva Nº 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, efectué la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisible la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y el numeral 6.4) de “la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva Nº 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.

7. 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.

8. 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 Nº DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100º y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

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 transferencia, 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.

11. Que, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00360-2025/SBN-DGPE-SDDI del 16 de abril de 2025; en el cual, se advierte respecto de “el predio” lo siguiente :

a) De la consulta realizada a la Base Cartográfica de Predios del Estado a través del aplicativo GEOCATASTRO y la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el visor SUNARP, se verifica que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12013308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Camaná, con CUS N° 92120.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **M586986029**

b) De la lectura de la partida registral N° 12013308 se verifica que corre la inscripción a favor del Estado en mérito a la Resolución Gerencial Regional N° 137-2010-GRA/PR-GGR.
c) De lo expuesto se ha determinado que "el predio" se encuentra ubicado en el Sector Campamento Tres Hermanas Playa Yanyarina, distrito de Lomas, provincia de Caravelí, departamento de Arequipa.
d) De la consulta al aplicativo Google Earth, se visualiza que "el predio" se encuentra totalmente desocupado, sin delimitación alguna, asimismo, no se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen.

12. Que, en atención a lo expuesto, resulta pertinente señalar que "el predio" se encuentra ubicado dentro de la jurisdicción del Gobierno Regional de Arequipa (en adelante "el GORE Arequipa"), en tal sentido, se hace de su conocimiento que el literal j) del artículo 35° de la Ley Nº 27783 "Ley de Bases de la Descentralización", concordado con el artículo 62° de la Ley Nº 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales", establecen que son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

13. Que, en atención a lo señalado en el considerando que antecede, se debe indicar que con Resolución N.º 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se comunicó que con fecha 26 de mayo de 2006 se suscribieron las Actas de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales, a través del cual se formalizó la entrega de transferencia a "el GORE Arequipa" para que dicho gobierno regional asuma la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, a excepción de los terrenos de propiedad municipal estableciendo que el citado Gobierno Regional es competente para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62 de la Ley N° 27867.

14. Que, estando al marco normativo antes detallado, se advierte que "el predio" se encuentra en la jurisdicción de "el GORE Arequipa"; en atención a ello, en virtud a la Resolución N° 429-2006-EF-10 y de conformidad con el literal j) del artículo 35° de la Ley Nº 27783 "Ley de Bases de la Descentralización", concordado con el artículo 62° de la Ley Nº 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales", establecen que son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

15.Que, además se deberá tener en cuenta el numeral 197.1 del artículo 197° de "el Reglamento" señala que: "*La SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, emite opinión técnica en forma previa en los actos de disposición de predios estatales que efectúan los Gobiernos Regionales con funciones transferidas respecto de predios del Estado, y las demás entidades respecto de sus predios, con las excepciones establecidas en el inciso 6 del párrafo 10.2 del artículo 10 del Reglamento, en un plazo no mayor de treinta (30) días contados desde la presentación de la solicitud de opinión".*

16. Que, por lo antes expuesto, corresponde a "el GORE Arequipa" evaluar lo requerido por "el Administrado" debiendo derivar a esta Superintendencia los actuados a fin de que emita la opinión técnica previa de conformidad al marco normativo expuesto en el numeral superior.

17. Que, en tal contexto se derivará la solicitud a "el GORE Arequipa" a fin de que dicha entidad, en el marco de sus competencias evalúe el requerimiento de venta directa, de conformidad con el inciso 141.1 del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS[1]. Asimismo, como se indicó en líneas anteriores, para todo acto de disposición esta Superintendencia deberá emitir opinión técnica favorable de conformidad con el artículo 197° de "el Reglamento".

1 Artículo 141.- Presentación de escritos ante organismos incompetentes: 141.1Cuando sea ingresada una solicitud que se estima competencia de otra entidad, la entidad receptora debe remitirla, en el término de la distancia, a aquélla que considere competente, comunicando dicha decisión al administrado. En este caso, el cómputo del plazo para resolver se iniciará en la fecha que la entidad competente recibe la solicitud.94 141.2. Si la entidad aprecia su incompetencia, pero no reúne certeza acerca de la entidad competente, notificará dicha situación al administrado para que adopte la decisión más conveniente a su derecho.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **M586986029**

18. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio de “el administrado”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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 Nº 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN aprobada mediante Resolución Nº 002-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00270-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2025; y, el Informe Técnico Legal Nº 0665-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el señor **LINDBERGH CESAR MARTIN SINCLAIR REJAS,** por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. – Poner en conocimiento del **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA** lo requerido por “el Administrado”, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° SDDI.1.1.8

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 soft
Fecha: 28/04/2025 15:23:11-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
LEVERATTO ROCHA Lehandra Geraldine
FAU 20131057823 hard
Fecha: 28/04/2025 14:56:48-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
SALINAS MALDONADO Yomara Ursula F
20131057823 hard
Fecha: 28/04/2025 14:58:03-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU
20131057823 hard
Fecha: 28/04/2025 14:59:50-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **M586986029**