SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0679-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente Nº 163-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LUCY JOSEFINA FARFÁN FARFÁN**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 5.3743 ha, ubicado en el sector El Toro, distrito de Cocachacra, 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 "TUO de la Ley 29151") 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 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 establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, 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 s/n presentado el 31 de marzo del 2025 (S.I. N° 10545-2025), **LUCY JOSEFINA FARFÁN FARFÁN** (en adelante "la Administrada"), solicita la venta de "el predio" bajo la causal 2) establecida en el artículo 222° de "el Reglamento", a fin de desarrollar el proyecto denominado: "Proyecto productivo técnico económico de interés regional para la instalación de una granja de engorde de pollos". Para tal efecto adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI); **b)** Documentación técnica firmada por el Ing. Agrónomo Ronald E. Rivera Calderón con CIP 61127: - Plano perimétrico y de ubicación. - Memoria descriptiva; **c)** Certificado de búsqueda Catastral N° 1589700 de fecha 20 de febrero de 2025; **d)** Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales con el Estado; **e)** Solicitud de ingreso a la oficina de acondicionamiento Territorial – Arequipa; **f)** Oficio N° 125-2025-GRA-ORPPAT-OAT; y, **g)**

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: **4B84354822**

Proyecto productivo o técnico económico de interés regional para la instalación de una granja de engorde de Pollos.

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 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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de "el predio" y determinar la competencia de la SBN, se evaluó la documentación técnica presentada por "la Administrada", emitiendo el Informe Preliminar N° 00418-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2025, en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

i. Realizado el desarrollo del polígono conforme a las coordenadas UTM zona 19S (PSAD 56) que fueron consignadas en el plano perimétrico y ubicación de agosto del 2024, se obtiene un área gráfica de 5 3743 m2 - 5.3743 ha concordante con el área solicitada, por lo cual se continuará la evaluación con el área gráfica obtenida.

ii. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO, se observa que no se encuentra incorporada al Sistema Nacional de Bienes Estatales.

iii. Revisado el visor de SUNARP se advierte que el área requerida no cuenta con inscripción registral, situación que se corrobora con lo informado en el Certificado de Búsqueda Catastral N° 1589700 emitido el 20 de febrero de 2025 por la Oficina Registral de Arequipa.

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: **4B84354822**

iv. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth del periodo más reciente del 31 de mayo de 2023 se verifica que es de naturaleza eriaza con pendiente variada y de suelo arenoso, con tres construcciones de aparente material pre fabricado. Y, parcialmente desocupado.

10. 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.

11. Que, a mayor abundamiento, con Resolución Nº 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 al "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[1] de la Ley N° 27867.

12. Que, respecto al procedimiento de venta directa, se deberá tener en cuenta el numeral 197.1 del artículo 197° de "el Reglamento" mediante el cual 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"*.

13. Que, es pertinente mencionar que de acuerdo a lo establecido en el artículo 14º, numeral 14.1. del "TUO de la Ley 29151", entre las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia se encuentra la de *sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia*. En tal sentido, toda vez que "la Administrada" pretende adquirir "el predio" para ejecutar un proyecto de interés regional; no corresponde a esta Superintendencia la evaluación de su requerimiento.

14. Que, estando al marco normativo antes detallado, se ha determinado que "el predio" se encuentra en la jurisdicción de "el GORE Arequipa", además "la Administrada" pretende ejecutar un proyecto de interés regional; razones por las cuales, es dicho Gobierno Regional quien deberá evaluar la disposición de "el predio", luego de efectuar el procedimiento de primera inscripción de dominio (inmatriculación), considerando el marco normativo establecido en "TUO de la Ley 29151", "el Reglamento", la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN, "Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado y "la Directiva Nº DIR-00002-2022/SBN", referida a la venta directa de predios estatales; debiendo derivar a esta Superintendencia los actuados a fin de que se pronuncie por dicho acto y además emita la opinión técnica; en tal sentido corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

[1] Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado. a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales. b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal. c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

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: **4B84354822**

15. Que, sin perjuicio de ello, 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 y adicionalmente el procedimiento de primera inscripción de dominio sobre “el predio”, de conformidad con el inciso 141.1[2] del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS. 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”.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalué la documentación presentada por “la Administrada” y deberá disponerse 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 Informe de Brigada N° 00298-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2025; y, el Informe Técnico Legal Nº 0699-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **por LUCY SOFENIA FARFÁN FARFÁN**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- DERIVAR la solicitud de venta directa al Gobierno Regional de Arequipa, a fin de que evalúe de acuerdo a sus competencias.

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° SDDI.1.1.8

Firmado digitalmente por:
BUSTAMANTE GONZALEZ Paola Maria
Elisa FAU 20131057823 hard
Fecha: 30/04/2025 14:31:05-0500

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
ISASI DE LA CRUZ Daniel Benjamín FAU
20131057823 hard
Fecha: 30/04/2025 14:06:44-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
LEZAMA VASQUEZ Sofia Ximena FAU
20131057823 hard
Fecha: 30/04/2025 14:12:15-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU
20131057823 hard
Fecha: 30/04/2025 14:17:22-0500

Profesional de la SDDI

[2] Artículo 141.- Presentación de escritos ante organismos incompetentes 141.1 Cuando 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.

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: **4B84354822**