

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0792-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de agosto del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° **332-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN NACIONAL PARA EL DESARROLLO Y COMERCIO EXTERIOR – ANDECEX** representada por Erino Valdivia Huamán y por la **ASOCIACIÓN DE EMPRENDEDORES DEL BICENTENARIO VENTANILLA PARA EL MUNDO – AEBIVPEM** representada por Maria Orfelinda Murrieta Ochavano Vda. de Villanueva, mediante la cual peticionan la **VENTA DIRECTA** del área de 14,61 ha (146 091,39 m<sup>2</sup>), ubicada en el lado Este del AH Hijos de Ventanilla, Zona 4 y 5 distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao; 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 con Resolución 0066-2022/SBN, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de marzo de 2023 (S.I. N° 06566-2023) la **ASOCIACIÓN NACIONAL PARA EL DESARROLLO Y COMERCIO EXTERIOR – ANDECEX** representada por Erino Valdivia Huamán y por la **ASOCIACIÓN DE EMPRENDEDORES DEL BICENTENARIO VENTANILLA PARA EL MUNDO – AEBIVPEM** representada por Maria Orfelinda Murrieta Ochavano Vda. de Villanueva (en adelante “las Asociaciones”), solicitan la venta directa, amparándose en la causal 3) del artículo 222°

de “el Reglamento”, asimismo aducen ejercer la posesión consolidada desde antes de noviembre de 2010. Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Contrato de consorcio MYPE (fojas 3); **b)** Copia de Ficha RENIEC de los representantes de las asociaciones (fojas 9); **c)** Consulta RUC del CONSORCIO MYPE PROYECTO PAFEP VENTANI LLA (fojas 11); **d)** Memoria descriptiva, Plano Perimétrico y Ubicación P-01; documentos técnicos en coordenadas UTM - datum WGS84 y datum PSAD56- Zona 18S, firmado por la Ingeniero Saul Anselmo De La Cruz Cortez, C.I.P N° 57795 (fojas 13); **e)** Certificado de Búsqueda Catastral correspondiente a la Publicidad n° 4094461 de fecha 30.11.2020 (fojas 18).

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 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”).

5. 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 complementen la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

6. 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.

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 N° DIR-00002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “las Asociaciones”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00502-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2023, en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Recae en dos ámbitos de mayor extensión inscritos, según se detalla en el cuadro siguiente:

N°	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área de superposición m <sup>2</sup>	% de superposición
				(O.R. Lima)		
1	14883	Estado representado por la Municipalidad Provincial de Callao	Remanente IIA- Parcela B	70273115	3 532,50	2,42
3	14878	Estado	-	70272112	141 878,86	97,12
2	150639 - PROVISIONAL	Estado	Ciudad El Alto	70272112	680,03	0,46
<b>TOTAL</b>						<b>100,00</b>

- ii) El CUS provisional N° 150639, corresponde a la anotación preventiva de inicio de la transferencia de un área de 680,03 m<sup>2</sup> a favor de SEDAPAL anotado en el Asiento D00004 de la partida registral N° 70272112 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, seguido en el Expediente N° 840-2020/SBNSDDI con resolución emitida, sin inscripción ante Registro de Predios del Callao.
- iii) De la situación física y de ocupación se ha podido determinar que se trata de un terreno de naturaleza eriaza, de topografía de pendiente media a pronunciada (ladera de cerro), sin delimitación física y desocupado, salvo sobre un área de aprox. 5% en proceso de ocupación para el uso de vivienda en la zona sur. Análisis sustentado en imagen satelital de mayo 2022.

10. Que, en atención a lo advertido en el acápite i) del noveno considerando, se ha determinado que el área de 3 532,50 m<sup>2</sup> (2.42% de “el predio”) se encuentra inscrita a favor de la Municipalidad Provincial del Callao y el área de 680,03 (0,46% de “el predio”) se encuentra inscrita preventivamente a favor de SEDAPAL. Por lo tanto, ha quedado determinado que las citadas áreas no se encuentran inscritas a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, esta Superintendencia no es competente para aprobar actos de disposición sobre esta área, en atención a lo dispuesto en el inciso 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”<sup>1</sup>.

11. Que, en cuanto al área de 141 878,86 (97,12% de “el predio”) que es de titularidad del Estado, es preciso señalar que se encuentra en la jurisdicción del distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, en ese sentido es pertinente mencionar que mediante Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA del 2 de diciembre de 2016, se resolvió declarar concluido el proceso de efectivación de transferencia de funciones específicas al Gobierno Regional del Callao, mediante el cual, es competente para inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, tal como lo prescribe el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”. A excepción de los predios del Estado identificados como de alcance nacional y los comprendidos en proyectos de interés nacional, cuya competencia permanecerá en favor de esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito en el artículo 60° de “el Reglamento”. Razón por la cual, esta Superintendencia no es competente para evaluar la disposición de las citadas áreas.

12. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia del requerimiento de “las Asociaciones” al haberse determinado que: el 2.42% de “el predio” se encuentra inscrito a favor de Municipalidad Provincial del Callao, el 0,46% de “el predio” se encuentra inscrita preventivamente a favor de SEDAPAL; y el 97.58% de “el predio” si bien cuenta con inscripción registral a favor del Estado este se encuentra ubicado en el distrito de Ventanilla y considerando que no se encuentra considerado de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito, no es de competencia de esta Superintendencia.

13. Que, habiéndose declarado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde la revisión de los documentos requeridos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 0785-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2023, y el Informe Técnico Legal N° 0890-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2023.

<sup>1</sup> 56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante: 1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN NACIONAL PARA EL DESARROLLO Y COMERCIO EXTERIOR – ANDECEX** representada por Erino Valdivia Huaman y por la **ASOCIACIÓN DE EMPRENDEDORES DEL BICENTENARIO VENTANILLA PARA EL MUNDO – AEBIVPEM** representada por Maria Orfelinda Murrieta Ochavano Vda. de Villanueva, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.** - 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)).

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I. N° 18.1.1.8

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**