

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0931-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° **492-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SIEMPRE UNIDOS - CALLAO** representada por Julio Cesar Villanueva Bravo, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 300 257,62 m² (30,0258 ha), ubicado en el Sector Ciudad Antonieta Moreno de Cáceres, distrito de Ventanilla de la 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 05 de mayo de 2023 (S.I. N° 11102-2023) la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SIEMPRE UNIDOS - CALLAO** representada por Julio Cesar Villanueva Bravo (en adelante “la Asociación”), solicita la venta directa del predio, amparándose en la causal 4) del reglamento. Para tal efecto, adjunta, la documentación siguiente: **a)** Memoria descriptiva de fecha marzo del 2023 y Plano Perimétrico PP-01 de marzo de 2023 documentación técnica en formato físico y digital (CD), suscrita por Ingeniero Civil con Registro C.I.P n° 122881 (HABILITADO) (fojas 2); **b)** Contratación judicial de Posesión y Vivencia de Juzgado de Paz Urbano de la Corte Superior de Justicia Puente Piedra – Ventanilla, de fecha 13 de diciembre del 2022 (fojas 7).

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 complementa 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 a favor del Estado, según se detalla en el cuadro siguiente:

Tabla N°1: Área de Superposición gráfica de “el predio”						
N°	CUS	Titular	Denominación	Partida	Área de superposición m2	% de superposición
				O.R. Lima o Callao		
1	14878	ESTADO	TERRENO ERIAZO DE PROPIEDAD ESTATAL - PARCELA A	70272112	271 717,0401	90,4946
2	54958	ESTADO	TERRENO ERIAZO DEL ESTADO	70379783	13 454,6140	4,4810
3	13274	MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA – USO COMERCIO	CENTRO DEPORTIVO A	P01140063	2 789,6689	0,9291
4	88094	ESTADO	PREDIO ESTATAL, SECTOR 2 (AREA INDEPENDIZADA)	70361679	2 526,4773	0,8414

5	14902	ESTADO, REPRESENTAD O POR LA SBN	PREDIO ESTATAL, SECTOR 1 (AREA REMANENTE)	70333470	1 396,9190	0,4652
6	14755 4	SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLA DO DE LIMA - SEDAPAL	RESERVORIO R1- VILLA LOS REYES	70709098	671,5540	0,2237
7	13275	MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS / FONAVI EN LIQUIDACION - USO: EDUCACION BASICA	COLEGIO NACIONAL Nº 5093 ANTONIO RAIMONDI	P01140064	495,7795	0,1651
8	53017	ESTADO	PARCELA A -9	70359970	316,3650	0,1054
9	55090	ESTADO	TERRENO DESOCUPADO	70380934	196,9925	0,0656
10	52704	ESTADO	TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO - PARCELA A-5	70357121	156,8061	0,0522
11	-	TERCEROS	-	70094058		
12	-	TERCEROS	-	70094059		
13	-	TERCEROS	-	70336849		
14	-	TERCEROS	-	70336850		
15	-	TERCEROS	-	P52006721		
16	-	TERCEROS	-	70364777		
17	-	TERCEROS	-	70359969		
18	-	TERCEROS	-	70359968		
19	-	OTRAS ENTIDADES -	ÁREAS DE CIRCULACIÓN	P01139785		
20	-	TERCEROS	-	P52017783		
21	-	TERCEROS	-	P01140716		
22	-	TERCEROS	-	P01140361		
23	-	TERCEROS	-	70048618		
		MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA USO: OTROS USOS		P01140063	1 459,5136	0,49
11	SIN INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES REGISTRALES				5 075,8902	2,1766
TOTAL					300 257,62	100,00

10. Que, en atención a lo advertido en el precedente considerando, se ha determinado que el 1.8079% de "el predio" se encuentra inscrita a favor de terceros y otras entidades. 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".

11. Que, por otro lado, es pertinente mencionar que en 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", 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.

12. Que, asimismo 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

13. Que, en virtud de los antes expuesto, respecto del 1.69% de “el predio”, recae en ámbito sin inscripción registral; sin embargo, esta se encuentra en la jurisdicción del distrito de Ventanilla; en tal sentido toda vez que de acuerdo al numeral 76.1. del artículo 76° de “el Reglamento”: 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, por lo que de acuerdo a lo indicado en la Resolución N° 429-2006-EF-10 y de acuerdo al 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”, 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, correspondiendo al Gobierno regional del Callao realizar el acto de inmatriculación respectivo .

14. Que, en cuanto al 96,5054% 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 de acuerdo a lo señalado en décimo segundo considerando///el Gobierno regional del Callao, es la entidad competente para realizar la evaluación de su requerimiento, 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.

15. Que, por lo antes expuesto corresponde declarar la improcedencia del requerimiento de “la Asociación” al haberse determinado que: **a)** el 1.8079% de “el predio” se encuentra inscrito a favor de terceros y otras entidades; **b)** el 1.69% de “el predio”, recae en ámbito sin inscripción registral; **c)** el 96,5054% de “el predio” si bien cuenta con inscripción registral a favor del Estado este se encuentra ubicado en el distrito de Ventanilla y no es de alcance nacional o que se haya calificado algún proyecto como de interés nacional en dicho ámbito; y **d)** 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; por lo que no es de competencia de esta Superintendencia.

16. 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° 00871-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2023, y el Informe Técnico Legal N° 1037-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA SIEMPRE UNIDOS - CALLAO** representada por Julio Cesar Villanueva Bravo, 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).

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