

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1289-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 562-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **NELIDA VALQUI GUELAC**, mediante la cual peticona la **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA y VENTA DIRECTA** de un predio de 824.30 m², ubicado en el Lote N° 14 de la Mz. F, de la UPIS Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Sector H, barrio XVI, Grupo Residencial 1 A, 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 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 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, establecen que 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 predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 07 de junio de 2022 (S.I. N° 15013-2022), **NELIDA VALQUI GUELAC** (en adelante “la Administrada”), solicita la adjudicación de “el predio”, sin embargo, no indica causal de venta directa. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** Partida registral N° P01065075 (fojas 2); **2)** Certificado negativo de propiedad (foja 3); **3)** Declaración jurada de domicilio (foja 4); y, **4)** Formulario Único de Tramite (FUT) (fojas 5).

4. Que, mediante escrito s/n presentado el 21 de julio de 2022 (S.I N° 19417-2022), “la Administrada” solicita la desafectación administrativa de “el predio”; para lo cual adjunta lo siguiente: **1)** Copia de denuncia policial del 09 de junio de 2019 (fojas 12); **2)** Copia de solicitud dirigida al GORE CALLAO (fojas 13); **3)** Certificado domiciliario emitido por el Juzgado de Paz del Callao del 19 de noviembre de 2014 (fojas 14); **4)** Declaración jurada de domicilio del 09 de junio de 2012 (fojas 15); y; **5)** Copia simple de DNI (fojas 16).

5. 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.

6. Que, el numeral 218.1 del artículo 218° de “el Reglamento”, establece que los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública y, por excepción, por la compraventa directa. Para el caso de la Subasta Pública, la potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, a la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el predio es de propiedad del Estado. Asimismo, el procedimiento de subasta pública de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el mismo.

7. Que, por otro lado 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”).

8. 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 numeral 6.4) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”.

9. 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

10. Que, el numeral 92.1° del artículo 92° de “el Reglamento” prevé que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasándolo al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

11. Que, por su parte el inciso 92.2 del artículo 92° de “el Reglamento” precisa que la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal.

12. 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 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.

13. Que, como parte de la etapa de calificación se ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de desafectación administrativa y venta directa; emitiéndose el Informe Preliminar N° 01053-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2022 (fojas 17 al 19), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao, en la partida registral N° P01065075 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Callao, con CUS N° 82895.

- ii) Constituye un lote de equipamiento urbano destinado a local comunal, por lo que es un bien de dominio público.
- iii) Según la visualización de las imágenes satelitales más recientes de Google Earth, “el predio” se encuentra parcialmente ocupado por viviendas.

14. Que, es pertinente mencionar que, de la revisión de la partida registral N° P01065075, se advierte en el Asiento 00002, que en mérito a la Resolución Jefatural N° 747-2013-GR/GA/OGP/JPECPYPPNP del 29 de noviembre de 2013, el Gobierno Regional del Callao aprueba la modificación de cambio de uso del predio de Local comunal a uso de Comercio. Sin embargo, en el Asiento 00003 se advierte la Resolución Jefatural N° 627-2015-GR/ GA/OGP/JPECPYPPNP del 10 de julio de 2015, mediante el cual, el Gobierno Regional del Callao aprobó la modificación del uso del predio de Comercio a uso de local comunal. Posteriormente de ello, de acuerdo a la precitada partida, el Gobierno Regional del Callao, no habría emitido ningún acto de administración.

15. Que, al respecto, mediante Decreto Supremo N°010-88-VC, de fecha 4 de julio de 1988, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec - PECP, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, como un programa de vivienda del Estado, destinado a facilitar el acceso a la propiedad de un sector importante de la capital de la República, debido a su incremento y el déficit de vivienda existente en ese momento.

16. Que, aunado a ello, mediante Decreto Supremo N° 012-89-VC se autoriza al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec para que adjudique en venta directa, por sorteo, terrenos zonificados para uso de vivienda, taller de vivienda o comercio en el estado en que se encuentren a cooperativas y asociaciones pro vivienda, y, por Resolución Ministerial 425-89-VC-1200, de fecha 19 de diciembre de 1989, se aprueba el Reglamento de Adjudicaciones de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec.

17. Que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 1° del Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA publicado el 10 de enero de 2007, toda referencia al Proyecto Especial “Ciudad Pachacútec”, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su condición de titular del Proyecto.

18. Que, mediante la Ley N° 28703 del 26 de marzo de 2006, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que en coordinación con la Superintendencia de Bienes Nacionales realicen las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de aquellos terrenos del Proyecto Especial “Ciudad Pachacútec” donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación.

19. Que, de acuerdo a lo previsto en la disposición complementaria transitoria única del Reglamento de la Ley N° 28703 aprobado con Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, señala que una vez que se haya efectivizado la transferencia de las funciones previstas en el inciso j) del artículo 35° de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, y en el artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, la reversión de dominio de los lotes de terreno y su posterior transferencia a favor de la Municipalidad Provincial del Callao, a que se refiere la Ley y el Reglamento, serán efectuadas por el Gobierno Regional del Callao, sin perjuicio de la obligación de remitir la información a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para su registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP.

20. Que, en atención a lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao; y además, dicha entidad se encuentra a cargo del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec – PECP, de acuerdo al Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, descrito en el décimo sexto considerando de la presente resolución, razón por la cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 56.1° de “el Reglamento”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud de venta directa.

21. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de desafectación administrativa y venta directa, no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “la Administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez quede 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° 01147-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1378-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACION ADMINISTRATIVA y VENTA DIRECTA** presentada por **NELIDA VALQUI GUELAC**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- 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 y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI