

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0218-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° **1011-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN VALLE DEL DEPORTE**, representada, entre otros, por su presidente Julio Cesar Rojas Rodríguez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** del área de 105 771,30 m², ubicado al este del sexto sector derecho del Conjunto habitacional "Antonia Moreno de Cáceres" y al norte de la Ampliación del Parque Porcino, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima; 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 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 04 de setiembre de 2023 (S.I. N° 23912-2023) la **ASOCIACIÓN VALLE DEL DEPORTE**, representada, entre otros, por su presidente Julio Cesar Rojas Rodríguez (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa, invocando la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** declaraciones juradas (fojas 3); **b)** certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral del Callao el 25 de abril del 2023 (fojas 7); **c)** memoria descriptiva (fojas 14); **d)** plano perimétrico (fojas 25); y, **e)** plano de ubicación (fojas 26).

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 “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00294-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de marzo del 2024 (fojas 27), en el que se concluye, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12903930 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 57235.
- ii) Con relación a su ubicación, “el predio” registralmente fue inscrito tomando como referencia los límites señalados por el Instituto Geográfico Nacional- IGN conforme el plano Perimétrico y de Ubicación N° 810-2011/SBN-DGPE-SDAPE que señala la Resolución N° 037-2012/SBN-DGPE-SDAPE, sin embargo según los límites distritales del distrito de Ventanilla y los límites departamentales entre el Callao y Lima Metropolitana según Ley N° 30196 el predio se encuentra en el distrito de Ventanilla – provincia Constitucional del Callao.
- iii) “El predio” corresponde a un terreno de naturaleza eriazos, de pendiente moderada a accidentada, la cual es atravesada por una trocha carrozable de forma serpenteante que conduce a una cantera, según lo observado en la imagen Satelital del Google Earth de abril 2023.

10. Que, en atención a lo advertido, 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.

11. 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

12. Que, en virtud de lo antes expuesto, si bien “el predio” es 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 el considerando precedente 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 “el predio”, debiéndose declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

13.Que, en tal sentido, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar acto alguno de disposición sobre “el predio”; correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa y derivar la solicitud de “la administrada” al Gobierno Regional del Callao.

14.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.

15.Que, sin perjuicio de lo expuesto en el Informe Preliminar citado en el noveno considerando de la presente resolución, se indica que “el predio” se encuentra atravesado por una trocha carrozable de forma serpenteante que conduce a una cantera; por lo que el Gobierno Regional de Callao deberá realizar la consulta a la entidad competente, a fin de determinar si “el predio” se encontraría afectado con bienes de dominio público.

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° 0153-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo del 2024, y el Informe Técnico Legal N° 0227-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **ASOCIACIÓN VALLE DEL DEPORTE**, representada, entre otros, por su presidente Julio Cesar Rojas Rodríguez, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Derivar la solicitud de venta directa de “la administrada” al Gobierno Regional del Callao para los fines correspondientes.

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).

CUARTO. - 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
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI