

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0438-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° 084-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el señor **ADOLFO LUJÁN GUTIERREZ**, mediante el cual, solicita la **VENTA DIRECTA** de un área de 4 288,87 m², ubicado en la Zona Parque Porcino Ampliación, distrito de Ventanilla, provincia y departamento del Callao, inscrito en la partida registral N° 70774481 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, con CUS N° 197857 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 dispuesto en el 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 22 de enero de 2025 (S.I N° 02052-2025), el señor **ADOLFO LUJÁN GUTIÉRREZ** (en adelante "el administrado"), solicitó la venta directa de "el predio" por causal 3) y 4) del artículo 222° de "el Reglamento", toda vez que – según indica- se encuentra en posesión del referido predio desde el año 2003. Para tal efecto, adjunto entre otros, los siguientes documentos: a) declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado y fiscalización de documentos; b) plano de ubicación y localización; c) plano perimétrico; d) memoria descriptiva; e) certificado de habilidad del ingeniero José Enrique Salas Roa; f) certificado de información catastral emitido por el Gobierno Regional del Callao; g) copia de la partida registral N° 70774481 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; h) recibo de pago de impuesto predial y arbitrios municipales correspondiente a los años 2013,2015,

2016,2017,2018,2020,2022,2024 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla; i) declaración jurada de impuesto predial de los años 2013,2019,2023,2024,2025 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla; j) estados de cuenta corriente emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla; k) certificado de posesión emitido por el Teniente Gobernador de la Jurisdicción XIX Parque Porcino y Anexos Ventanilla – Callao del 24 de noviembre de 2001; l) certificado de crianza de ganado porcino – ventanilla emitido el 02 de agosto de 2012 por la Dirección General del Gobierno Interior Gobernación Distrital de Ventanilla Tenencia de Gobernación Parque Porcino; m) Constancia de Posesión N° 16754-2017-ADI del 28 de noviembre de 2017 emitido por la Municipalidad Provincial del Callao; n) copia de la S.I N° 05604-2024; o) copia del Oficio N° 01921-2024/SBN-DGPE-SDAPE emitido por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal-SDAPE; y, p) copia de Carta N° 001098-2024-GRC/OGP del 26 de agosto del 2024 emitido por el Gobierno Regional del Callao.

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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” y 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, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de compraventa, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. 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 compraventa, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00192-2025/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2025; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 70774481 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao con CUS N° 197857; y, ii) de la consulta al aplicativo Google Earth, se advierte que se encuentra parcialmente ocupado.

12. Que, en atención a lo advertido, si bien es cierto “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, también lo es que se encuentra dentro de la jurisdicción del Gobierno Regional del Callao; por lo que, corresponde precisar que 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.

13. Que, a mayor abundamiento mediante la Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA de 2 de diciembre de 2016, se dio por concluido el proceso de efectivización de transferencia de funciones al Gobierno Regional del Callao (en adelante “el GORE Callao”) , estableciendo que **“el GORE Callao” es competente para administrar y adjudicar terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado** en atención a el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62¹ de la Ley N° 27867.

14. Que, además se deberá tener en cuenta el numeral 197.1 del artículo 197° de “el Reglamento” 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”*.

15. Que, por lo antes expuesto, corresponde a “el GORE Callao” evaluar lo requerido por “el administrado”, debiendo derivar a esta Superintendencia los actuados una vez que determine que el procedimiento es viable a fin de que emita la opinión técnica correspondiente; 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.

16. Que, en tal contexto se derivará la solicitud al Gobierno Regional del Callao a fin de que dicha entidad, en el marco de sus competencias evalúe el requerimiento de venta directa, de conformidad con el inciso 141.1 del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS². 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”.

17. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de venta directa, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

18. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el administrado”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

¹Artículo 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) 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.

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. 141.2. Si la entidad aprecia su incompetencia, pero no reúne certeza acerca de la entidad competente, notificará dicha situación al administrado para que adopte la decisión más conveniente a su derecho.

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° 00162 -2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo de 2025 y, el Informe Técnico Legal N° 0452-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de compraventa directa formulada por el señor **ADOLFO LUJÁN GUTIERREZ**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Derivar la solicitud al Gobierno Regional del Callao, por corresponderle.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI