

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1252-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 623-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MARIOLITA HOYOS CACHAY** y **VICTOR MANUEL LEON TAFUR**, mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** del predio de 3 570,76 m², ubicado en la calle Los Lirios, anexos Lirios Ampliación B, Asociación Ventanilla Alta, manzana X1, lote 2-A, en el 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 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 mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 05 de agosto del 2024 (S.I. N° 22101-2024), **MARIOLITA HOYOS CACHAY** y **VICTOR MANUEL LEON TAFUR** (en adelante “los Administrados”), solicitan la venta de “el predio” invocando la causal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el cual fue derogado por el numeral 1 de la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta la siguiente documentación: **a)** Margaret Elizabeth Urco Cachi DNI N° 42507378; **b)** Maribel Valentín Huamán DNI N° 43973284; **c)** Moisés Darío Jimenes Montañas DNI N° 45616411; **d)** Gina Angelica López Gamboa DNI N° 70402063; **e)** Carmen Rosa Ludeña CCorahua DNI N° 45798045; **f)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 1676641 del 06.03.2019; **g)** Informe Técnico N° 6450-2019-

SUNARP-Z.R.NºIX/OC del 22.03.2019; y, **h**) Documentación técnica con cuadro de coordenadas WGS84 de fecha 08.2024, firmada por la Ing. Liz Mariella Guerrero Malca con CIP 208929: Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico (P-1) y Plano de Ubicación (U-1).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º 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 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100º y 223º 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 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 56.1º del artículo 56º 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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, se evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01006-2024/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre del 2024, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De la reconstrucción del polígono con la información del plano perimétrico presentado por “los Administrados” según coordenadas UTM en datum WGS84 Zona 18 Sur, se obtiene un área gráfica de 3 570,76 m², la cual corresponde al área materia de interés.
- ii. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP se verificó que se encuentra inmerso sobre (03) tres predios estatales anotados con los CUS Nros 165532, 14105 y 82868 correspondientes a las Partidas Registrales Nros 70740083, P01144558 y P01144562 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral del Callao, respectivamente. Asimismo, recae sobre un área sin registro CUS, pero con inscripción registral en la Partida Registral N° P01144546.

- iii. De la verificación del Plano MPTL-1340- COFOPRI-2001-GT del 06 de julio de 2001 de COFOPRI, que pertenece al Pueblo Joven Las Lomas de Ventanilla Alta y se observa que “el predio” se sitúa de la siguiente manera:

CUS	PARTIDA	ANTECEDENTE REGISTRAL	TITULAR	AREA DE SUPERPOSICIÓN (m ²)	PORCENTAJE
165532*	70740083	-	Estado - GORE del Callao	3 300,00	92,42%
14105	P01144558	P01144546	Estado - SBN	140,41	3,93%
82868	P01144562	P01144546	COFOPRI	44,52	1,25%
SIN CUS	P01144546	-	COFOPRI	85,83	2,40%
TOTAL				3 570,76	100,00%

Cuadro N°01: Cuadro de superposición de “el predio” (Fuente: SBN)

**Según el SINABIP WEB, el CUS del predio se encuentra de tipo provisional.*

- De la lectura de la Partida Registral N° 70740083 (CUS N° 165532), se verifica que el predio denominado Parcela A1 Ventanilla, tiene un área de 285 859,78 m²; en el Asiento N° 00001 se inscribe la inmatriculación a favor del Estado representado por el Gobierno Regional del Callao.
 - De la lectura de la Partida Registral N° P01144558 (CUS N° 14105), se verifica que tiene como antecedente registral la partida N° P01144546, en el Asiento N° 00001 se inscribe la transferencia favor a COFOPRI. En el Asiento N° 00002 se inscribe el uso a Área Verde y la afectación de uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, en ese sentido, es un equipamiento urbano, con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible, dentro de los alcances de la Ley N° 3119, Ley de gestión y protección de los espacios públicos. En el Asiento N° 00004 se inscribe la transferencia a favor Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
 - De la lectura de la Partida Registral N° P01144562 (CUS N° 82868), se verifica que tiene como antecedente registral la partida N° P01144546, en la Hoja informativa indica que su titular es COFOPRI y está destinado a Otros Usos, en ese sentido, es un equipamiento urbano, con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.
 - De la lectura de la Partida Registral N° P01144546 se verifica que este predio contiene 47 páginas y es el predio matriz del Pueblo Joven Las Lomas de Ventanilla Alta siendo su titular COFOPRI, como se describe en el Asiento N°00001. En caso de dicha partida, “el predio” recaería sobre áreas de circulación.
- iv. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth del periodo del 01.03.2009 al 02.03.2024 se verifica lo siguiente:
- En las imágenes satelitales de 01.03.2009 al 20.04.2012, no se visualiza ningún cerco delimitando “el predio”, sin embargo, en el 2012, se observa una ocupación de 83,40 m² (2,34%).
 - En las imágenes satelitales de 19.03.2016 al 02.03.2024, no se genera ningún cambio en cuanto al cerco perimétrico, sin embargo, se visualiza la progresiva ocupación en “el predio”, siendo en el 2024, un área de 2 354,00 m² (65,92%).
 - Adicionalmente, en las imágenes de Street View de mayo del 2022, se observa desde la Calle 1 que “el predio” se encuentra ocupado por varias construcciones de uno y dos niveles con material prefabricado.

10. Que, es pertinente mencionar 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, a mayor abundamiento, con Resolución N° 398-2016-VIVIENDA del 2 de diciembre de 2016, se resolvió declarar concluido el proceso de efectivización de transferencia de funciones específicas al Gobierno Regional del Callao (en adelante "GORE Callao"), contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, consideradas en el "Plan Anual de Transferencias de Competencias Sectoriales a los Gobiernos Regionales y Locales del año 2008", aprobado mediante Decreto Supremo N° 049-2008-PCM y modificado por los Decretos Supremos N°s. 018-2009-PCM y 115-2010-PCM, para que dicho gobierno regional asuma la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, a excepción de los terrenos de propiedad municipal estableciendo que el citado Gobierno Regional es competente para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62¹ de la Ley N° 27867.

12. Que, estando al marco normativo antes detallado, se ha determinado que "el predio" se encuentra en la jurisdicción de "el GORE Callao"; razón por la cual, es dicho Gobierno Regional quien deberá evaluar la titularidad, condición y disposición de "el predio", considerando el marco normativo establecido en "el Reglamento" y "la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN" referidos a la venta directa de predios estatales; debiendo derivar a esta Superintendencia los actuados a fin de que se pronuncie por dicho acto y además emita la opinión técnica; en tal sentido corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa.

13. Que, sin perjuicio de ello, 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 141.1² del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS. 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".

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por "el Administrado" y deberá disponerse el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez 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° 00661-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1292-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por

¹ Artículo 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. b) 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 aquella 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.

MARIOLITA HOYOS CACHAY y VICTOR MANUEL LEON TAFUR, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- DERIVAR la solicitud de venta directa al Gobierno Regional del Callao, a fin de que evalúen de acuerdo a sus competencias.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI