



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 296 -2020-GRC/GGR/OGP

Callao, 06 OCT. 2020

VISTO:

La Hoja de Ruta N° 024250-2019, que contiene la solicitud presentada por **ARMANDO TAKEUCHI ROJAS** representante de la **ASOCIACIÓN POBLADORES "MICAELA BASTIDAS DE CONDORCANQUI"**, mediante el cual solicita la **VENTA DIRECTA por causal** de un área de 101, 633.44 m² ubicado en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su administración, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" aprobado por D.S. N° 019-2019-VIVIENDA y el D.S. N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por D.S. N° 013-2012-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151 (en adelante "el Reglamento")

2. Que, mediante Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial "el Peruano" con fecha 3 de diciembre de 2016, se dio por concluido el proceso de efectivización de transferencia de funciones específicas al Gobierno Regional del Callao, contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62° de la Ley N° 27867, estableciéndose que, a partir de la fecha, el mencionado gobierno regional es la entidad indicada para el ejercicio de las funciones específicas a que se refiere el citado artículo.

3. Con Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, del 19 de enero de 2017, se aprueba la creación de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos, que como funciones específicas se encuentra la siguiente: *"Es la responsable de los procesos relacionados con los actos de disposición de los bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Regional del Callao, así como de los bienes inmuebles de propiedad del Estado, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario"*.

4. Que, mediante escrito presentado el 11 de setiembre de 2019 (H.R. N° 024250-2019) **ARMANDO TAKEUCHI ROJAS** representante de la **ASOCIACIÓN POBLADORES "MICAELA BASTIDAS DE CONDORCANQUI"** en adelante "el Administrado" solicitan la venta directa por causal "c" respecto del predio materia de evaluación. Para tal efecto, presenta los siguientes documentos: i) Copia del D.N.I de "el Administrado". ii) Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico, Plano de Ubicación. iii) Panel fotográfico. iv) Certificado de Búsqueda Catastral emitido por SUNARP de fecha 11 de febrero de 2019. v) Certificado de Habilidad del Colegio



de Ingenieros de Felix Rubén Espinoza Cuya de fecha 30 de setiembre de 2020 vi) Plano de Ubicación de fecha agosto 2019, suscrito por el ingeniero Felix Rubén Espinoza Cuya. vii) Plano Perimétrico suscrito por el ingeniero Felix Rubén Espinoza Cuya de fecha agosto 2019.

5. Que, el presente procedimiento administrativo de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN").

6. Que, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que este Gobierno Regional es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de bienes de su propiedad o del Estado que estén bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva" que señala la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

7. Que, en ese sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de venta directa, se evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por este Gobierno Regional; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad al "el Reglamento" y la "Directiva N° 006-2014/SBN".

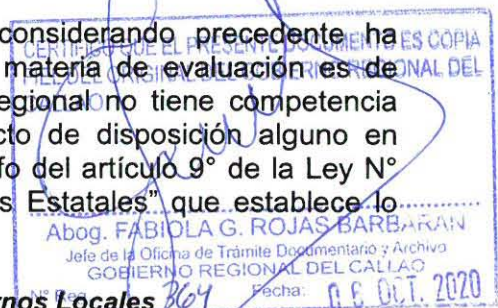
8. Que, en el caso concreto los profesionales de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos elaboraron: Informe Legal N° 11-2020-DGC del 24 de enero de 2020 y el Informe Técnico N° 005-2020-ATM del 15 de enero de 2020, los cuales concluyen respecto del predio materia de evaluación que se superpone en un 4.20% y 0.30 % con las Partidas N° P01136312 y con N° P01219811, cuyo titular en ambos es COFOPRI, el área restante que equivale a 95.5 % se superpone con un área que no cuenta con antecedentes registrales.

9. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente ha quedado demostrado que un porcentaje del predio materia de evaluación es de propiedad de terceros, por lo que este Gobierno Regional no tiene competencia sobre "el Predio". por lo que no puede realizar acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el primer y segundo párrafo del artículo 9° de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" que establece lo siguiente:

"Artículo 9.- Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales

Los actos que ejecuten los gobiernos regionales, respecto de los bienes de su propiedad, se rigen por lo dispuesto en la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, y la presente Ley, así como por su reglamento, en lo que fuera aplicable, estando obligados a remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN información de los referidos bienes para su registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP.

Los gobiernos regionales, respecto de los bienes de propiedad del Estado bajo su administración, en cumplimiento de las transferencias de competencias, ejecutarán los actos conforme a lo establecido en el artículo





GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 296 -2020-GRC/GGR/OGP

35 literal j) 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, en la presente Ley y en su reglamento.

(...)"

10. Que en concordancia con el artículo 18° de "el Reglamento" de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" que estipula lo siguiente:

"Artículo 18.- De la competencia exclusiva de los Gobiernos Regionales

Los Gobiernos Regionales administran y adjudican los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción, incluyendo aquellos que cuenten con edificaciones, a excepción de los bienes de alcance nacional, los comprendidos en proyectos de interés nacional identificados por la SBN, y los terrenos de propiedad municipal de conformidad con el Artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, y la Ley."



11. Que Respecto al 95.5 % que recae en área sin inscripción registral no puede ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad a lo señalado en el artículo 48° de "el Reglamento" que señala: **"Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o la entidad correspondiente."**

12. Que en concordancia, con el numeral 5.2 de la Directiva N° 006-2014/SBN denominada "Procedimientos para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad" aprobada mediante Resolución N° 064-2014/SBN publicada el 09 de setiembre de 2014 (en adelante "la Directiva"), que dispone: **"La admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo."**



13. Que de conformidad a lo establecido en el cuarto párrafo del numeral 6.5 de "la Directiva" que estipula lo siguiente:

"6.5 Calificación sustantiva del procedimiento

(...)

Si la solicitud de venta no se subsume en la causal de venta directa invocada o el predio no es de libre disponibilidad, la unidad orgánica competente de la entidad declara la improcedencia de la solicitud y dará por concluido el procedimiento, notificando dicha decisión al solicitante.

(...)"

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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Legal N° 27-2020-DGC del 28.01.2020 el Informe Técnico N° 005-2020-ATM del 15.01.2020

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ARMANDO TAKEUCHI ROJAS** representante de la **ASOCIACIÓN POBLADORES "MICAELA BASTIDAS DE CONDORCANQUI"**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Bertha Elida Ruiz Balvin
Jefe (e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



Abog. FABIOLA G. ROJAS BARBARAN
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

N° Reg. 304 Fecha 05 Oct. 2020