

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0880-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente N° 383-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **SANTOSA PRENDEZ ANTICONA y CLEMENTE PEDRO PRENDES ANTICONA**, mediante la cual petitiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 1 215 m² ubicado en la zona agropecuaria, Asociación Colonia Cañetana, Lote 6, Cerro Lomo de Corvina del distrito Villa el Salvador, 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de marzo de 2022 (S.I. N° 08017-2022), **SANTOSA PRENDEZ ANTICONA y CLEMENTE PEDRO PRENDES ANTICONA** (en adelante “los administrados”), solicita la venta directa de “el predio” manifestando tener posesión pacífica, permanente y continua desde el año 1990 y que se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia de documento nacional de identidad de la señora Santosa Prendez Anticona (fojas 4); **2)** copia de documento nacional de identidad del señor Clemente Prendes Anticona (fojas 5); **3)** constancia de posesión emitido por la Municipalidad Villa El Salvador el 17 de mayo de 2002 (fojas 6); **4)** declaración jurada de impuesto predial (HR y PU) emitido por la Municipalidad Villa El Salvador del año 2020 (fojas 7 al 10); **5)** estado de cuenta resumido de 2014 al 2020 (fojas 11); **6)** memoria descriptiva (fojas 12); **7)** plano perimétrico (fojas 14); **8)** plano de ubicación (fojas 15); **9)** declaraciones juradas (fojas 17 al 30); y, **10)** recibo de luz de Sur emitido el 18 de febrero de 2019 (fojas 36).

4. Que, mediante escrito presentado el 27 de abril de 2022 (S.I. N° 11471-2022) “los administrados”, adjuntan la documentación siguiente: **1)** copias de documento nacional de identidad (fojas 40); **2)** declaraciones juradas (fojas 41 al 46).

5. 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”)

6. 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”.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta la solicitud de venta directa; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 606-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2022 (fojas 48), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Se encuentra en ámbito sin antecedente registral, por tanto, no se ha identificado ningún predio o Registro SINABIP a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- ii. Se superpone parcialmente en ámbito de dos procedimientos de primera inscripción de dominio según detalle:

S.I.	TRÁMITE	STATUS	ÁREA	%
			(m²)	
13445-2017	PRIMERA-INSCRIPCION-DE-DOMINIO	TRAMITE	1146,36	91.71
17898-2017	PRIMERA-INSCRIPCION-DE-DOMINIO	TRAMITE	1160,69	92.86

- iii. Sobre la verificación de la documentación presentada para acreditar causal de venta, los datos son insuficientes para realizar la correlación con “el predio”.
- iv. Según visualización de las imágenes satelitales, “el predio”, es un terreno de naturaleza urbana, totalmente delimitado, las características de las viviendas (75%) en su interior varían en geometría, asimismo, se observa áreas libres (25%), se accede a través de la Avenida Separadora Agroindustrial.
- v. “El predio” recae en la Zona Intangible por riesgo físico y Zona de Reglamentación Especial.

11. Que, mediante Memorándum N° 2225-2022/SBN-DGPE-SDDI de 30 de junio de 2022 reiterado mediante Memorándum N° 2941-2022/SBN-DGPE-SDDI de 19 de agosto de 2022, esta Subdirección solicito información a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal sobre el estado actual de las inscripciones de primeras de dominio seguidos en los Expedientes N° 439-2017/SBNSDAPE y N° 530-2017/SBNSDAPE.

12. Que, mediante Memorándum N° 3671-2022/SBN-DGPE-SDAPE el 22 de agosto de 2022, la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal nos informa que los referidos expedientes se encuentran en trámite - etapa de evaluación, a fin de descartar la existencia de propiedad particular en el ámbito del predio materia de análisis, siendo que, si del análisis realizado, se verificara que en efecto existe superposición con propiedad de terceros, correspondería realizar el redimensionamiento del predio o proceder con la conclusión del procedimiento.

13. Que, de lo anteriormente expuesto, se ha determinado que “el predio” se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el artículo 76.1¹ de “el Reglamento” concordado con la norma indicada en el octavo considerando de la presente resolución.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde que esta Subdirección evalúe la documentación presentada por “los administrados”.

15. Que, sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, de lograrse la inscripción de “el predio” a favor del Estado y de volverse a solicitar su venta directa, corresponde realizar las consultas a las entidades competentes en tanto de acuerdo a lo indicado en el numeral v) del décimo considerando de la presente resolución, “el predio” se superpone sobre Zona Intangible por riesgo físico y Zona de Reglamentación Especial.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; el Informe de Brigada N° 732-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 977-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por **SANTOSA PRENDEZ ANTICONA y CLEMENTE PEDRO PRENDES ANTICONA**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

1

Artículo 76°.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de disposición.

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO