

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0017-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 068-2013/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la asociación **PRNOEI LAS FLORES Y VIRGEN DE LA ASUNCIÓN** respecto del área de 928,20 m², ubicado en el Asentamiento Humano Asociación Comunal Las Flores de Jicamarca, Mz. E Lote 4, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Estatales (actualmente Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° P02251130 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 141085(en adelante "el predio");

CONSIDERANDO:

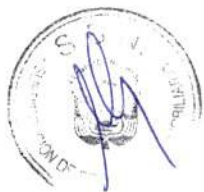
1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley"), que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N°. 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 28 de agosto del 2012 [(S.I. N° 13895-2012) foja 03 a 05] aclarado con escrito presentado el 05 de noviembre de 2012 [(S.I. N° 17924-2012) foja 74 a 75] el **PRNOEI LAS FLORES Y VIRGEN DE LA ASUNCIÓN** (en adelante "la asociación") solicita la venta de "el predio" ampara en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguientes: **a)** copia certificada de la Partida Registral N° 11567611 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 6 a 11); **b)** copia certificada de la Partida Registral N° 12195043 de Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (foja 12 a 17); **c)** valuación (foja 18); **d)**



memoria descriptiva (foja 19 a 29); **e**) fotografías (foja 31 a 57); y, **f**) Plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva (foja 58 y 60); **g**) Recibo N° 00205177-13311201201, de servicios de agua y desagüe (Suministro N° 5133166-8), emitido por SEDAPAL a nombre de PRONOI, el 06.01.2012 (foja 78); **h**) Recibo N° 05764212-13311201105, de servicios de agua y desagüe (Suministro N° 5133166-8), emitido por SEDAPAL a nombre de PRONOI, el 06.05.2011 (foja 79); **i**) Recibo N° 04240786-13311201004, de servicios de agua y desagüe (Suministro N° 5133166-8), emitido por SEDAPAL a nombre de PRONOI, el 07.04.2010 (foja 81); **j**) Recibo N° 00261888-13311200812, de servicios de agua y desagüe (Suministro N° 5133166-8), emitido por SEDAPAL a nombre de PRONOI, el 08.01.2009 (foja 82); **k**) Recibo N° 13720571-13311200812, de servicios de agua y desagüe (Suministro N° 5133166-8), emitido por SEDAPAL a nombre de PRONOI, el 09.12.2008 (foja 83); **l**) Recibo N° 12498373-133112200412, de servicios de agua y desagüe (Suministro N° 5133166-8), emitido por SEDAPAL a nombre de PRONOI, el 11.12.2004 (foja 86); **m**) Recibo N° B-95232865, de servicio luz (Medidor N° 01911701), emitido por EDELNOR a nombre de PRONOEI Las Flores, el 12.01.2012 (foja 94); **n**) Dos (2) recibos de pago emitidos por EDELNOR, del 29.01.2009 (foja 95 y 97); **o**) Recibo N° B-56085508, de suministro eléctrico (Medidor N° 01911701), emitido por EDELNOR a nombre de PRONOEI Las Flores, el 14.01.2009 (foja 99); **p**) Recibo N° B-54030252, de suministro eléctrico (Medidor N° 01911701), emitido por EDELNOR a nombre de PRONOEI Las Flores, el 13.11.2008 (foja 100); **q**) Recibo N° 01911701, de suministro eléctrico (Medidor N° 01911701), emitido por EDELNOR a nombre de PRONOEI Las Flores, el 10.11.2005 (foja 101); y, **r**) Recibo N° 01911701, de suministro eléctrico (Medidor N° 01911701), emitido por EDELNOR a nombre de PRONOEI Las Flores, el 11.11.2004 (foja 102).



4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N.º 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.º 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N.º 006-2014/SBN").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" prevé que 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, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N.º 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

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 y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", la "Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.



RESOLUCIÓN N° 0017-2020/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, a través del Informe Brigada N° 1444-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2018(foja 403 a 405) se señala, entre otros, que “el predio” con un área de 928.20 m² es un bien de dominio público destinado a **Otros Fines**, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° P02251130 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en merito a lo dispuesto en la Resolución N° 325-2015-COFOPRI/OZLC emitida por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, con la cual se devuelve la titularidad al Estado de “el predio” que anteriormente era de dominio privado; por cuanto se indica en la citada resolución que “el predio” no reúne las condiciones para realizar actos de saneamiento, estableciendo que no es objeto de formalización por parte de COFOPRI.

10. Que, como parte de la **calificación formal**, se emitió el Informe Técnico Legal N° 0054-2013/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2013 (foja 131 a 133), el cual derivó en la Resolución N° 283-2014/SBN-DGPE-SDDI, contra la cual “la asociación” interpuso recurso de apelación mediante escrito presentado el 25 de abril de 2014 [(S.I. N° 08740-2014) foja 200 a 208], complementado con el escrito presentado el 20 de mayo de 2014 [(S.I. N° 10414-2014) foja 211 a 208]; la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal resuelve declarar la nulidad de la citada Resolución y retrotraer el procedimiento administrativo.

11. Que, mediante escrito presentado el 16 de marzo de 2015 [(S.I. N° 05384-2016) foja 313], la Asociación Comunal Las Flores de Jicamarca, representada por su Presidente Juan Tolentino Palomino, solicita la nulidad de la solicitud de compra venta directa presentada por “la asociación”. Al respecto, mediante Oficio N° 79-2015/SBN-DGPE del 03 de junio de 2015 (foja 318), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal declaró la improcedencia de lo solicitado al no apreciarse acto administrativo y/o de trámite donde se pueda evaluar la existencia de un vicio de nulidad.

12. Que, mediante el Informe Brigada N° 1411-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2017 (foja 389 a 391), se efectuó el Diagnóstico Técnico Complementario de la solicitud de venta directa de “el predio”, concluyéndose entre otros, lo siguiente: **i)** “la asociación” ha solicitado la venta directa, en el marco de la causal de posesión consolidada, literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, respecto del área de 928,20 m², inscrito a favor del Estado representado por la SBN, en la Partida Registral P02251130 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiendo a un Lote con uso destinado a otros fines; **ii)** sobre la inscripción del predio, no obra acto o derecho otorgado que se encuentre vigente; **iii)** debido al uso otros fines establecido para el predio, previo a la evaluación de cualquier acto de disposición o administración, se deberá evaluar la desafectación administrativa del terreno. En el presente caso, COFOPRI incluyó como lote de equipamiento en el proceso de formalización, al lote que era de dominio privado del Estado sobre el cual la SBN venía evaluando la presente solicitud de venta directa, en el que se ha demostrado que la ocupación consolidada de la indicada Asociación con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, tiempo en la cual ha servido para sus fines particulares, con edificaciones consolidadas, situación en la cual se aprecia que sobre el predio se ha perdido la posibilidad destinarlo a un fin público. Asimismo, se debe destacar que ante tal situación, COFOPRI ha aclarado la titularidad del predio a favor del ESTADO representado por la SBN, no obstante ello, no modificó el uso de OTROS FINES que impuso al predio; **iv)** se ha demostrado que “la



asociación" mantiene la administración y custodia del predio, habiendo presentado documentación que muestra su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; asimismo se ha verificado que mantiene actividad sobre la mayor parte del predio. El terreno se encuentra totalmente delimitado y cercado; v) No obra en el expediente documento municipal que permita definir la compatibilidad de la actividad que se realiza en "el predio" respecto a la zonificación.

13. Que, habiéndose cumplido con presentar los requisitos formales de causal invocada, el 02 de noviembre de 2017, especialistas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, realizaron la inspección de "el predio", la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0039-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2018 (foja 392), constatándose que "el predio" se encuentra bajo administración y custodia de "la asociación" quién ejerce posesión sobre el mismo, "el predio" está totalmente delimitado por paredes de las edificaciones existentes y un cerco de ladrillos que restringe el acceso a terceros; dentro se advierten dos módulos de paredes de ladrillos y techo de calamina, un patio con losa de cemento, en los cuales se observaron objetos propios de talleres de capacitación y actividades educativas, en el fondo se aprecia un área que es utilizada como patio y cochera, así como un área menor con salida a la calle usada para el servicio de apoyo en alimentación. En tal contexto, se ha verificado que sobre la mayor parte de "el predio", se viene desarrollando actividades de acuerdo a los fines particulares de "el administrado", quién asume los pagos de los servicios básicos de agua, desagüe y electrificación.

14. Que, mediante escrito presentado el 18 de mayo de 2018 [(S.I. N° 18229-2018) foja 400 a 401], "la asociación" presento copia legalizada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0673-2018 emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, del 08 de mayo de 2018 (foja 402).

15. Que, mediante Informe de Brigada N° 1444-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2018, se realizó la calificación sustantiva favorable, concluyéndose que, ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa presentada por "la asociación" cumple de manera conjunta con los requisitos que exige la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", conforme se detalla a continuación:

15.1. Marco Legal aplicable

En el caso concreto, "la asociación" ha solicitado la venta directa de "el predio" bajo la causal prevista en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", según el cual prescribe lo siguiente:

"Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades."



RESOLUCIÓN N° 0017-2020/SBN-DGPE-SDDI

De la norma glosada, se advierte que toda petición debe presentar cuatro (4) elementos fundamentales que tienen que concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de éstos no se cumpla, para declarar improcedente la solicitud de venta directa. Dichos requisitos son:

- Posesión anterior al 25 de noviembre de 2010;
- Área delimitada en su totalidad por obras civiles;
- Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en su mayor parte; y,
- Uso compatible con la zonificación vigente;

Es ese sentido, corresponde determinar en el caso en concreto, si el procedimiento de venta directa promovido por "la asociación" cumple con los cuatro requisitos enumerados en el párrafo precedente para la causal de venta directa invocada.

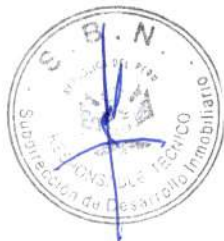
15.1.1 Respetto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

Para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de acuerdo al literal j) del numeral 6.2) del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN", "la asociación" ha adjuntado la documentación siguiente:

Resolución N° 134-2008/SBN-GO-JAD de fecha 11 de noviembre de 2008 (foja 114), en el tercer considerando, se señala lo siguiente:

"Que mediante las Cartas de fecha 24 de marzo y 10 de Julio de 2006, 31 de mayo de 2007, la presidenta del Consejo Directivo de la asociación "PRONOEI las Flores Virgen de la Asunción", solicita la afectación en uso del predio descrito en el segundo considerando a favor de su representada y señala que lo ocupa desde hace más de 22 años, el mismo que se encuentra dentro del perímetro del predio de mayor extensión, lugar en el cual funciona Programa No Escolarizado de Educación inicial, dedicado a cuidar, educar y proveer de desayunos a niños y niñas de 3 a 5 años de edad, actividades compatibles con las funciones del Estado, como son la promoción de la educación y alimentación dentro del distrito de San Juan de Lurigancho, situación que se constató en la inspección ocular de fecha 5 de julio de 2007, realizado sobre el citado predio". (Negrita y subrayado es nuestro)

En tal sentido, quedó demostrado con la Resolución N° 134-2008/SBN-GO-JAD de fecha 11 de noviembre de 2008, que "la asociación" viene poseyendo el bien desde antes del 25 de noviembre de 2010, ya que con las cartas mencionadas en el párrafo anterior solicitaron en el 2007 una afectación en uso; el cual conllevó, a que profesionales de esta Superintendencia se apersonen al predio para que hagan la verificación respectiva, por lo que constataron con fecha 5 de julio de 2007, que en el citado predio funciona un



Programa No Escolarizado de Educación inicial, con actividades compatibles con las funciones del Estado.

En consecuencia, se ha verificado que la documentación presentada por "la asociación" corresponde a "el predio" y que se acredita el ejercicio de posesión en éste con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en tal sentido se cumple con el primer elemento requerido por la causal c) del artículo 77° del Reglamento".

15.1.2 Respetto al área delimitada en su totalidad por obras civiles permanentes

De acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica N° 0039-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo 2018 (foja 392), "el predio" totalmente delimitado por las paredes de las edificaciones existentes y la presencia de un cerro de ladrillos, restringiendo el acceso de terceros.

En consecuencia, el segundo elemento requerido por la causal c) del artículo 77° del Reglamento", se encuentra acreditado.

15.1.3 Respetto a que "el predio" este siendo destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.

En la inspección realizada el 02 de noviembre de 2017, que consta en Ficha Técnica N° 0039-2018/SBN-DGPE-SDDI, se ha verificado que sobre la mayor parte de "el predio", se viene desarrollando actividades de acuerdo a los fines particulares de "la asociación", de talleres de capacitación y actividades educativas, así como un área menor con salida a la calle usada para el servicio de apoyo en alimentación.

En consecuencia, el tercer elemento requerido por la causal c) del artículo 77° del Reglamento", se encuentra acreditado.

15.1.4 Respetto al uso compatible con la zonificación vigente.

Se ha presentado el Certificado de Parámetro Urbanístico y Edificatorio N° 0673-2018, de fecha 08 de mayo de 2018 (foja 402), emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, en el que indica que "el predio" cuenta con zonificación RDM residencial densidad media; con usos permitidos de Unifamiliar/multifamiliar/conjunto residencial; y, con usos permisibles y compatibles de actividades urbanas, por lo que de acuerdo con el Índice para la ubicación de actividades urbanas, la actividad de enseñanza para menores e instrucción para adultos, así como los servicios de fomento a la comunidad y el vecindario, etc, son permisibles y compatibles con la indicada zonificación. En ese orden, se desarrollan sobre "el predio", actividades compatibles con la zonificación.

En consecuencia, el cuarto elemento se encuentra acreditado, quedando demostrado en autos que la petición de "la asociación" cumple de manera conjunta con los cuatro (4) elementos que exige la causal de venta directa, previstos en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento".

16. Que, mediante Memorandum N° 0173-2018/SBN del 30 de noviembre de 2018 (foja 408), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal de posesión consolidada, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN" concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del "ROF de la SBN", aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.





RESOLUCIÓN N° 0017-2020/SBN-DGPE-SDDI

17. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de "Directiva N° 006-2014/SBN", se llevó a cabo la **valuación comercial**, conforme se detalla a continuación:

Mediante Oficio N° 2086-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 01 de octubre de 2019 [(S.I. N° 32511-2019) foja 507] la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante la "Dirección de Construcción") remite el Informe de Tasación del 12 de setiembre de 2019, mediante el cual establece como valor de "el predio" la suma de US \$ 429 536.40 (Cuatrocientos veintinueve mil quinientos treinta y seis con 40/100 Dólares Americanos). A través del Informe Brigada N° 1283-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2019 (foja 531) se otorgó conformidad a la tasación remitida debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.



18. Que, en relación a la publicidad del presente procedimiento, mediante Oficio N°4134-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2019 (foja 535) se notificó a "la asociación" el valor del precio de venta remitiéndole el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial "El Peruano" y el otro de mayor circulación de la Región en donde se ubica "el predio", con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación.



19. Que, mediante escrito presentado el 20 de noviembre de 2019 (S.I. N° 37399-2019) "la asociación" remite los avisos de publicación realizados en el Diario "El Peruano" y el "Diario Uno" ambas del 18 de noviembre de 2019 (foja 537 al 539). Asimismo, en la página web de esta Superintendencia se publicó el 18 de noviembre de 2019, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición hasta el 03 de diciembre del 2019. Al respecto, mediante Memorando N° 074-2019/SBN-GG-UTD del 13 de enero de 2019, la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (UTD), señaló que no se ha presentado oposición alguna por parte de terceros, por lo que es factible proseguir con la venta.



20. Que, de acuerdo al literal a) del numeral 14.2 del artículo 14° de la "Ley" concordado con el artículo 43° del "Reglamento" son funciones y atribuciones compartidas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) la de tramitar y aprobar la conversión de bienes de dominio público al dominio privado del Estado, por la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para su uso o servicio público.

21. Que, en ese contexto mediante Resolución N° 1205-2019/SBN-DGPE-SDDI, del 06 de diciembre del 2019 se resolvió aprobar la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de dominio público a dominio privado del Estado de "el predio", la cual de conformidad con la Segunda Disposición Complementaria de "la Directiva" fue publicada en el diario oficial El Peruano el 14 de diciembre del 2019, por lo que "el predio" es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.

22. Que, de conformidad con el artículo 78-C de "el Reglamento" concordado con el sub numeral 6.14.1 de la "Directiva N° 004-2016/SBN" el precio de venta deberá ser pagado íntegramente por "el administrado", dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice el administrado deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

23. Que, en caso que "la asociación" desee cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de "el predio", así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

24. Que, en el supuesto que "la asociación" no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta aprobada, conforme a lo establecido en el sub numeral 6.14.1 del artículo VI de la "Directiva N° 004-2016/SBN".

25. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, "la asociación" deberá abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal.

26. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que "el predio" constituye un bien de dominio privado del Estado y el de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada se subsume en la causal de venta directa invocada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de "los administrados", a través de la aprobación de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución 014-2017/SBN-SG; e, Informe Técnico Legal N° 0018-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 enero del 2020.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0017-2020/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" a favor de **PRONOEI LAS FLORES Y VIRGEN DE LA ASUNCIÓN**, sobre la **VENTA DIRECTA** de un área de 928,20 m², ubicada en el Asentamiento Humano Asociación Comunal Las Flores de Jicamarca, Mz. E Lote 4, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Registral N° P02251130 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y en el CUS N° 141085, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US \$ 429 536.40 (Cuatrocientos veintinueve mil quinientos treinta y seis con 40/100 Dólares Americanos)**, conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

TERCERO: En el supuesto que **PRONOEI LAS FLORES Y VIRGEN DE LA ASUNCIÓN**, opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el décimo octavo considerando de la misma. De no se comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los treinta (30) días hábiles a que se refiere la "Directiva N° 004-2016/SBN", mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la venta aprobada.

CUARTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de **PRONOEI LAS FLORES Y VIRGEN DE LA ASUNCIÓN**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

QUINTO: Los ingresos que se obtengan de la compraventa del predio constituirán recursos del Tesoro Público y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

Regístrese y comuníquese. -
P.O.I.N° 20.1.1.2



Maria del Pilar Pineda Flores
BOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES