

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

0670-2019/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

San Isidro, 25 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 268-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ERICK LESTER CORDOVA LEÓN y JHEANET MAMANI APAZA** sobre la **VENTA DIRECTA** de un área de 152.67 m², situada en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral 13925172 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y en el CUS N° 110641 (en adelante "el predio");

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales 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 24 de febrero de 2015 (S.I. N° 03760-2015) **ERICK LESTER CORDOVA LEÓN y JHEANET MAMANI APAZA** (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia certificada del Certificado de Búsqueda Catastral emitido el 8 de enero de 2015 por la Oficina Registral de Lima (Folio 10); **2)** memoria Descriptiva, plano de ubicación y plano perimétrico georreferenciado en coordenadas UTM, suscritos por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega (CAP N° 1015) (fojas 11 al 13); **3)** copia de la Partida Registral N° 12601915 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 17 y 18); **4)** copia certificada de la Declaración Jurada de Autoavalúo, formatos HR y PU, correspondiente a los años 2003 al 2014, por una extensión de 150,00 m², en los que se indica como fecha de emisión el 3 de diciembre de 2014 (fojas 19 al 48); **5)** copia certificada de la Constancia N° 347-2014-SGRC-GR/MDSJL emitida el 3 de diciembre de 2014 (folio 49); **6)** copia certificada de la Carta N° 584-2014-SGAT-GR-MDSJL del 28 de noviembre de 2014, emitida por el Subgerente de Administración Tributaria de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fojas 50); **7)** copia de la



Resolución Directoral N° 3224 del 23 de marzo de 2000 (fojas 52); y, **8)** copia del Contrato Privado de Compraventa de Lote, otorgado el 07 de marzo de 2002 por DOMINGA MANTARI FLORES DE MARAPI a su favor (fojas 53 al 55); **9)** copias certificadas de la Declaración Jurada de Autoavalúo, formatos HR y PU, correspondientes a los años 2002, 2003 y 2004 (fojas 99 al 104); **10)** copias certificadas de los recibos de caja respecto a "el predio", correspondientes al pago por concepto de: Limpieza Pública y Parques y Jardines de 2002 y 2003 (Pagados el 09.12.2009); Limpieza Pública y Parques y Jardines de 2004 y 2005 y Barrido de Calle y Parques y Jardines de 2009 (Pagados el 21.12.2010); Parques y Jardines y Recojo de Basura de 2009 (Pagado el 21.12.2010); Impuesto Predial de 2003 (Pagado el 14.01.2005); Impuesto Predial de 2004 (Pagado el 14.01.2005); Impuesto Predial de 2007, Limpieza Pública y Parques y Jardines de 2006 y 2007 (Pagados el 09.12.2009); Parques y Jardines de 2006 (Pagado el 09.12.2009); Barrido de Calle, Recojo de Basura y Parques y Jardines de 2007, Barrido de Calle, Recojo de Basura y Parques y Jardines y Serenazgo de 2008, Impuesto Predial de 2008 (Pagados el 09.12.2009); Serenazgo de 2009, Barrido de Calle, Parques y Jardines, Recojo de Basura y Serenazgo de 2010 (Pagados el 21.12.2010) (Fojas 105 al 108, 110, 112 y 114); **11)** Documento original del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 034-2014, emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, el 15 de abril de 2014 (Folio 121); y, **12)** copia certificada del Acta de Inspección Ocular de abril de 2007, realizada por el personal del Segundo Juzgado Mixto de San Juan de Lurigancho.

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado del Estado 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° 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, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante "la Directiva N° 006-2014/SBN"), la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

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.° 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.

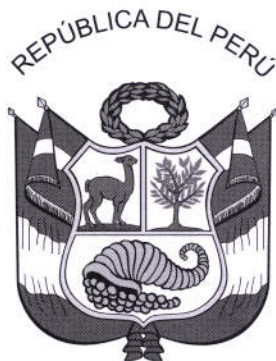
7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino 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.

9. Que, se procedió a evaluar la documentación técnica presentada por "los administrados", mediante Informe Brigada N° 697-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2015 (fojas 97) e Informe Técnico N° 1716-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2016 (fojas 349), determinándose respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** se superpone con el área de mayor



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

0670-2019/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12601915 de la Oficina Registral de Lima (fojas 348), **ii**) no se visualiza áreas naturales protegidas, concesiones mineras, ni restos arqueológicos; y, **iii**) su zonificación es Residencial Densidad Media.

10. Que, mediante Memorando Brigada N.º 826-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de septiembre de 2015 (fojas 139) se concluyó que la solicitud de venta directa presentada por “los administrados” cumple con los requisitos formales de la causal c) del artículo 77 de “el Reglamento”, de conformidad con el numeral 6.3 de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”.

11. Que, habiéndose determinado el cumplimiento de los requisitos formales de acuerdo a la causal de venta directa invocada por “los administrados”, se elaboró la Ficha Técnica N° 305-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre del 2016 (fojas 347) que contiene la inspección de campo en “el predio” en donde se advierte; entre otros, que se encuentra delimitado y ocupado en su totalidad por una edificación de material noble de 4 niveles, en posesión de Erick Lester Córdova León, quien lo destina a vivienda.

12. Que, en ese sentido, habiendo quedado determinado que la petición de “los administrados” se encuentra dentro del supuesto normativo previsto en la causal “c” del artículo 77° del “Reglamento”, corresponde ahora llevar a cabo la **calificación sustantiva de la solicitud**, conforme se detalla a continuación:

12.1. La titularidad del predio materia de venta

Revisada la Partida Registral N.º 13925172 del Registro de Predios de foLima (fojas 382) correspondiente a “el predio” el titular registral es el Estado. Cabe precisar, que el antecedente registral de la citada partida registral es la Partida N.º 12601915 (fojas 367), toda vez que conforme se detallará mas adelante luego de la conformidad del Superintendente se realizó la independización de “el predio” de su partida matriz, en atención a lo señalado en el tercer párrafo del numeral 6.5 de la “Directiva N.º 006-2014/SBN”.

12.2 La Libre disponibilidad

“El predio” constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, dado que no se encuentra destinado al uso público ni afectado algún servicio público y no cuenta con impedimento legal o judicial para su disposición.

12.3 Marco Legal aplicable

En el caso concreto, “los administrados” han 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 indubitadamente 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."

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.
- Uso compatible con la zonificación vigente.

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

12.3.1. Respecto 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, "los administrados" han adjuntado la copia literal de la documentación siguiente:



a) Declaración Jurada de Autovaluo, formatos HR y PU, correspondientes a los años 2002, 2003 y 2004 con sello de recepción del 12 de enero de 2005 (fojas 99 a 104); correspondiente al predio ubicado en el Sublote 1, Interior 1 del Asentamiento Humano Sauce Chico.



b) Copias certificadas de los Recibos de Caja Nros. 4267779 y 4267780 (fojas 107); Nros 4267782 y 4267784 (fojas 108); y, Nros. 4267788, 4267789, 4267790 (fojas 110), emitidos el 9 de diciembre de 2009 por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho con los cuales "el administrado" identificado con Código de Contribuyente N° 148449 acredita el pago de los tributos de los años 2006, 2007 y 2008 respecto del predio ubicado en el Sublote 1, Interior 1 del Asentamiento Humano Sauce Chico, Pueblo Joven Sauce Chico, con código municipal N° 131307.



c) Cabe señalar que, para determinar la correspondencia de los documentos con "el predio" se ha considerado lo indicado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, conforme el siguiente detalle:

- En la Constancia N° 347-2014-SGRC-GR/MDSJL del 03 de diciembre del 2014 (fojas 49); se indica que "el administrado" se encuentra registrado con Código de Contribuyente N° 148449 respecto del predio ubicado en Pueblo Joven El Sauce Chico Ref. Final del pasaje F esquina con pasaje E (entre el AAHH antiguo Cerro Los Sauces y L APV. Inca Manco Cápac) con Código de Predio N° 131307; y,



0670-2019/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

- En la Carta N° 584-2014-SGAT-GR-MDSJL del 28 de noviembre del 2014 (fojas 50), se modifica la ubicación del predio N° 131307 de Pueblo Joven el Sauce – Referencia Sub Lote B Interior 1 a la descrita en párrafo anterior.

En consecuencia, se encuentra acreditado que la documentación presentada por “los administrados” corresponden a “el predio” y acreditan el ejercicio de posesión en este con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, dado que han sido expedidos con anterioridad a dicho periodo, en tal sentido se cumple con el primer elemento requerido por la causal c) del artículo 77° del Reglamento”.



12.3.2. Obras civiles permanentes

De acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica N° 305-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre del 2016 (fojas 347), “el predio” se encuentra delimitado y ocupado en su totalidad por una edificación de material noble de 4 niveles, en posesión de ERICK LESTER CÓRDOVA LEON, quien lo destina vivienda. En consecuencia, el segundo requisito se encuentra acreditado.



12.3.3. 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.

De acuerdo a lo información consignada en la Ficha Técnica N° 305-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2016 (fojas 82), y el Informe Brigada N° 1716-2016/SBN-DGPE-SDDI, “el predio” es destinado a uso habitacional; por lo que el tercer elemento queda acreditado.



12.3.4. Respecto al uso compatible con la zonificación vigente.

De acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 0493-2018-MML-GDU-SPHU expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 27 de marzo del 2018 (SI 14569-2018) “el predio” cuenta con zonificación residencial de densidad media-RDM, la cual resulta ser compatible con el destino de vivienda que le viene dando a “el predio” (fojas 431).

En virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que la petición de “los administrados” 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”.

13. Que, mediante Memorandum N° 190-2016/SBN del 16 de diciembre de 2016 (fojas 364), el entonces 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" y de conformidad a lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del "ROF de la SBN", aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

14. Que, mediante Oficio N° 980-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de abril de 2017 (fojas 368), se comunicó a "el administrado" sobre la calificación sustancial de la solicitud de venta directa por causal establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

15. Que, con Oficio N° 983-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de abril del 2017 (fojas 366), se solicita a los Registros Públicos – Zona Registral N° IX -Sede Lima, la independización de "el predio", la cual es inscrita en la Partida Registral N° 13925172 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral IX-Sede Lima (fojas 382).

16. 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:

17.1 Mediante Oficio N° 952-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 6 de mayo de 2019 (S.I. N° 14776-2019) 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 25 de abril de 2019 estableciendo como valor de "el predio" **US\$ 68 053,80 (Sesenta y ocho mil cincuenta y tres con 80/100 dólares americanos)**. En tal sentido, a través del Informe Brigada N° 616-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2019 (fojas 496), se otorga conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la pericia, realizado por la "Dirección de Construcción", concluyéndose que se ha estimado el valor comercial de "el predio", habiendo desarrollado el procedimiento, factores de castigo y factores de homologación, cumpliendo con la formalidad establecida en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

17. Que, en relación a la publicidad del presente procedimiento, mediante Oficio N° 1986-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2019 (fojas 500-501) se notificó a "los administrados" 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, requiriendo que remita a esta Superintendencia el original de las publicaciones en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.

18. Que, mediante escrito presentado el 17 de junio de 2019 (S.I. N° 19690-2019) "los administrados" remiten los avisos de publicación realizados en el Diario "El Peruano" y el "Diario El Comercio" el 14 de junio del 2019 (fojas 503-505). Asimismo, en la página web de esta Superintendencia se publicó el 14 de junio de 2019, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición hasta el 28 de junio del 2019. Al respecto, mediante Memorando N° 01941-2019/SBN-GG-UTD del 19 de julio 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.

19. Que, no obstante, lo señalado por la UTD, mediante los escritos presentados el 22 de setiembre de 2015 (S.I. N° 22207-2015 y S.I. N° 22206-2015, fojas 141-151); el 05 de octubre de 2015 (S.I. N° 23352-2015, fojas 179-181); el 04 de noviembre de 2015 (S.I. N° 28753-2015, fojas 224-226); el 01 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28383-2015, fojas 234); el 08 de enero de 2016 (S.I. N° 00565-2016, fojas 240-241); el 10 de febrero de 2016 (S.I. N° 03169-2016, fojas 258-261); el 15 de junio de 2016 (S.I. N° 15852-2015, fojas 306-307), José Huanasca Riveros y Justina Marapi Mantari (en adelante "los opositores") formulan oposición al procedimiento de venta directa seguido por "los administrados" en el presente expediente, manifestando, entre otros, que se



0670-2019/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

pretendería vender parte del predio inscrito en la partida registral N° 12601695 del Registro de Predios de Lima de su titularidad.

20. Que, en atención a la oposición formulada, es pertinente mencionar que en el Informe de Brigada N° 697-2015/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2015 (fojas 97), el Informe de Brigada N° 1716-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2016 (fojas 349) y en el Memorando N° 3931-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2016 se determinó que “el predio” se encuentra inscrito en la partida registral N° 12601915 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 348), en la cual consta el dominio a favor del Estado en mérito a la Resolución N° 239-2010/SBN-GO-JAR del 27 de setiembre de 2010. Cabe precisar, que esta Subdirección ha procedido a la independización de “el predio” en la partida registral N° 13925172 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, conforme se ha detallado en la presente Resolución. Por lo antes expuesto, los documentos con los que “los opositores” sustentan su oposición, tales como, la Resolución Sub Gerencial N° 069-2015-SGPUC-GDU/MDSJL y la Resolución Sub Gerencial N° 136-2015-SGPUC-GDU/MDSJL (fojas 231-232) emitidas por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho en el marco de un procedimiento de otorgamiento de constancia de posesión para prescripción; y, la Notificación N° 009-2016-SGOPHU-GDU/MDSJL, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 4 de enero de 2016 (foja 252) con la que la referida comuna indica que no existe solicitud de Licencia de Obra a nombre de uno de “los administrado”; no desvirtúan que “el predio” sea un bien de dominio privado del Estado; razón por la cual deberá declararse improcedente la oposición formulada.

21. 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.

22. Que, en caso que “los administrados” deseen cancelar el precio con financiamiento bancario, deberán 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.

23. Que, en el supuesto que “los administrados” no comuniquen 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”.

24. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “el administrado” 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.

25. 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 venta directa.

De conformidad con lo establecido en 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° 0832-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 julio del 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” a favor de **ERICK LESTER CORDOVA LEÓN Y JHEANET MAMANI APAZA** sobre la **VENTA DIRECTA** de un área de 152.67 m², situado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Registral 1925172 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y en el CUS N° 110641, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: DECLARAR IMPROCEDENTE la oposición presentada por **JOSÉ HUANASCA RIVEROS** y **JUSTINA MARAPI MANTARI**, conforme lo indicado en el vigésimo considerando de la presente resolución.

TERCERO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 68 053,80** (Sesenta y ocho mil cincuenta y tres con 80/100 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.

CUARTO: En el supuesto que **ERICK LESTER CORDOVA LEÓN Y JHEANET MAMANI APAZA**, opten 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 trigésimo considerando de la misma. En el supuesto que no se comunique a esta Superintendencia acogerse a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los treinta (30) días hábiles, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta directa.

QUINTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de **ERICK LESTER**



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**



0670-2019/SBN-DGPE-SDDI

RESOLUCIÓN N°

CÓRDOVA LEÓN Y JHEANET MAMANI APAZA, una vez cancelado el precio de venta del predio.

SEXTO: 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. -

0.1.N° 20.1.1.2



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