



RESOLUCIÓN N° 1067-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre de 2019

VISTO:



El Expediente N° 586-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la Sociedad conyugal conformada por **LEONARDO PIZARRO ARAPA** y **ÁNGELA PETRONILA TORRES ACHO DE PIZARRO**, sobre la **VENTA DIRECTA**, respecto de un área de 102.13 m², ubicada en la parte posterior del lote 4 de la manzana C-11, I Etapa sector Bdel AA.HH Los Jazmines de Palao, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la Partida N.° 11802582 del Registro de Predios de Lima, con CUS N°39830; en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el "TUO de la Ley N° 29151"), 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 a) 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 7 de julio del 2016 (S.I. N° 17828-2016) la sociedad conyugal conformada por **LEONARDO PIZARRO ARAPA** y **ÁNGELA PETRONILA TORRES ACHO DE PIZARRO** (en adelante "los administrados") solicitaron la venta directa del área de 95.5 m² (en adelante "el área inicial") en virtud del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto remiten, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Documento Nacional de Identidad de Leonardo Pizarro Arapa (fojas 6); **b)** memoria descriptiva y plano perimétrico P-01 suscritos por el ingeniero Félix Villanueva Pante (fojas 7 y 8); **c)** Resolución de Alcaldía N° 1247 del 24 de setiembre de 1992 (fojas 10-11); **d)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 415-2016-SGOP-GDU/MDSMP del 2 de mayo de 2016 (fojas 13); y, **f)** formatos del PU-HR de los años 1994, 1996, 1997, 2011 debidamente cancelados (fojas 35-45).

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° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, en cumplimiento de las normas antes glosadas, 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, asimismo, 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” establece 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, en virtud de la normativa glosada en los considerandos precedentes, 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.

Respecto a la calificación Formal

8. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 006-2014/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 quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, 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 6.5) de “la Directiva N.º 006-2014/SBN”.

9. Que, evaluada la documentación técnica remitida por “los administrados” con el Informe Preliminar N.º 1354-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2016 (fojas 52), respecto de un área de 95,50 m², se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inmersa dentro de un predio de mayor extensión ascendente a 102.13 m² inscrito a favor del Estado, en la partida N° 11802582 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 55), signado con CUS N° 39830; **ii)** un área de 0,94 m² (0,99 %) se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor de Promociones y Servicios Empresa Individual de Responsabilidad Limitada PROSER, en la ficha N° 303719 que continúa en la partida N° 43932659 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; **iii)** se superpone con un área de 0,29 m² (0,30 %), con el predio de mayor extensión inscrito a favor de “los administrados”, en la ficha N° 304593 que continúa en la partida N° 44056658 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; **ii)** tiene zonificación RDM -Residencial de Densidad Media, conforme con el Plano de Zonificación del distrito de San Martín de Porres, aprobado con Ordenanza N° 1015-MML del 19-04-2007 publicada el 14-05-2007; y, **iii)** no se ve afectado por derechos mineros vigentes, zonas arqueológicas, áreas naturales protegida, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o que hayan sido incorporados al Portafolio Inmobiliario de la SBN.



RESOLUCIÓN N° 1067-2019/SBN-DGPE-SDDI

2019, se realizaron observaciones, las cuales fueron trasladadas a la "Dirección de Construcción" mediante Oficio N° 2177-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2019 (fojas 126).



19.2. Que, mediante Oficio N° 1830-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 22 de agosto de 2019 (S.I. N° 28217-2019), la "Dirección de Construcción" subsana las observaciones para lo cual remite el Informe de Tasación del 17 de mayo de 2019 formulado estableciendo como valor de "el predio" **US \$ 32 484.72 (Treinta y dos mil cuatrocientos ochenta y cuatro con 72/100 Dólares Americanos)**. A través del Informe Brigada N° 1043-2019/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2019 (fojas 153) se otorga conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la pericia, señalando que la "Dirección de Construcción" ha estimado el valor comercial de "el predio", habiendo desarrollado el procedimiento, factores de castigo y factores de homologación, cumpliendo con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa



20. Que, el numeral 6.9.1) de la Directiva N.º 006-2014/SBN prescribe que al notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá la esquila del aviso del procedimiento de venta directa, que contiene un extracto de la solicitud incluyendo el valor del predio, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial "El Peruano", en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN y de la entidad, si la tuviera. De acuerdo a lo establecido se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla a continuación:

21. Que, mediante Oficio N° 3110-2019/SBN-DGPE-SDDI, recibido por "los administrados" el 9 de setiembre de 2019 (fojas 159) se les notificó el valor del precio de venta remitiéndole el aviso de publicación correspondiente, para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial "El Peruano" y otro de mayor circulación de la Región de 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, debiendo remitir a esta Superintendencia el original de las publicaciones en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.



22. Que, mediante escrito presentado el 1 de octubre de 2019 (S.I. N° 22538-2019) "los administrados" señalan que ha cumplido con ingresar los avisos de publicación en el Diario Oficial El Peruano y el Diario Uno el 19 de setiembre de 2019, asimismo, adjunta los recortes de las publicaciones realizadas el 19 de setiembre de 2019 (fojas 162). Asimismo, mediante escrito presentado el 28 de octubre de 2019 (S.I. N.º 35356-2019), Leonardo Pizarro Arapa, uno de "los administrados", declara que ingresó los avisos de publicación al Diario El Peruano y al Diario Uno, el 16 de setiembre de 2019, es decir dentro del plazo de cinco (5) días otorgados mediante el oficio citado en el vigésimo primer considerando de la presente resolución.

23. Que, ahora bien, según lo establecido en el numeral 6.9.2. de "la Directiva N.º 006-2014/SBN, las publicaciones efectuadas en el periódico tienen como finalidad de que los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, podrán formular oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de efectuada la última publicación.

24. Que, en el caso en concreto, la última publicación se efectuó el 19 de setiembre del 2019, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición hasta el 03 de octubre de 2019; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Memorandum N° 2678-2019/SBN-GG-UTD del 15 de octubre de 2019 (fojas 166), emitido por la Unidad de Tramite documentario de esta Superintendencia.

25. 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 "los administrados", 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.

26. Que, en caso que "los administrados" deseen 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, en 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.

27. Que, en caso "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".

28. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, "los administrados" deberán 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.

29. Que, no obstante, a lo expuesto, de acuerdo al aplicativo de procesos judiciales de esta Superintendencia sobre "el predio" no recae ningún proceso judicial.

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley N° 29151 y 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 aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución 014-2017/SBN-SG; e, Informe Técnico Legal N° 1281-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2019.





RESOLUCIÓN N° 1067-2019/SBN-DGPE-SDDI

Respecto a la antigüedad de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

16.5.1. Que, 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 documentación siguiente:



a) copia certificada del Oficio N° 0313-94-AL/MDSMP del 23 de noviembre de 1994 emitido por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres en el cual indica que “los administrados” se encuentran en posesión, pacífica y permanente de un área de 95,50 m² ubicada en el cerro denominado La Milla, **con frente a la calle Los Jazmines** (fojas 14).

b) copia certificada de los Recibos de Pago Ns. ° 197165701, 197165702, 197165703, 197165700, 95-41097, 95-41098, 95-41099, 95-41100 cancelados el 11 de junio de 1997 (fojas 23-30) los cuales corresponden a la nomenclatura **Lote 4, Mz C-11 Calle Los Jazmines, Urbanización Palao, San Martín de Porres.**



c) Copia certificada de los Recibos N.° 1812008441 y 1812008442 cancelados el 16 de febrero de 2012 en los que se consigna la nomenclatura **Av. Santa Mercedes N.° 482 C-11 Lt.04 Urb. Palao** (fojas 31).

- 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:

- Mediante Oficio N.° 2400-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2016 se solicitó a la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres informe si las nomenclaturas recogidas en los documentos presentados por “los administrados”, Cerro denominado “La Milla”, con frente a la Calle Los Jazmines de Palao (s/n), “Av. Santa Mercedes N.° 482 Mz C-Lt4” y Calle Los Jazmines MZ:C-11 Lt-4” (fojas 62) corresponden al predio materia de venta.



- En atención a lo solicitado, mediante escrito presentado el 3 de enero de 2017 (S.I. N.° 00229-2017), la citada Municipalidad informa que realizada la inspección en el predio ubicado en la dirección Av. Santa Mercedes N.° 482, se advierte que cuenta con dos frentes, la Av. Santa Mercedes y la Calle Los Jazmines.

- Asimismo, de la inspección técnica realizada a “el predio” el 23 de marzo de 2017 recogida en la Ficha Técnica N° 106-2017/SBN-DGPE-SDDI, se advirtió una edificación de dos pisos de ladrillo y columnas de concreto y losa aligerada, con puertas y ventanas, la cual se encuentra destinada a vivienda por “los administrados”, cuyo frente es la Calle Los Jazmines de Palao; no obstante ello, su ingreso también es a través del predio colindante denominado Lote 4 de la Manzana C-11 de la Urbanización Palao I Etapa Sector B.

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”.

Respecto al área delimitada en su totalidad por obras civiles.

16.5.2. Que, de acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica N°106 - 2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017, se verificó que en “el predio” existe una edificación de dos pisos de ladrillo, columnas y vigas de concreto, puertas y ventanas de fierro, que faltan acabados al piso y el enlucido de paredes y techo. En consecuencia, el segundo requisito queda acreditado.

Respecto al destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.

16.5.3. Que, de acuerdo a lo información consignada en la Ficha Técnica N°106- 2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2017, se verificó que “el predio” está siendo utilizado como vivienda; por lo que el tercer elemento queda acreditado.

Respecto al uso compatible con la zonificación vigente.

16.5.4. Que, a través del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 415-2016-SGOP-GDU/MDSMP del 2 de mayo de 2016, certifica que el área de 95.50 m², sobre la cual se superpone “el predio” se encuentra en Zona **RDM Residencial de Densidad Media**, cuyo uso establecido es compatible con el destino dado por “los administrados”. Por lo expuesto, el cuarto elemento queda acreditado.

17. Que, habiéndose verificado que “los administrados” ha cumplido con acreditar de manera conjunta los cuatro (4) requisitos que exige la causal de venta directa, previstos en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, se solicitó la autorización o conformidad de la venta al Titular del Pliego, de conformidad con el numeral 6.6) del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

18. Que, mediante Memorandum N° 127-2018/SBN del 22 de agosto de 2018 (fojas 82) el Superintendente Nacional de Bienes Estatales de conformidad con el literal n) del artículo 11° del “ROF de la SBN”, concordado con el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” otorgó conformidad al presente procedimiento; lo que se hizo de conocimiento de “los administrados”, a través del Oficio N° 2581-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018 (fojas 92).

Sobre la valuación comercial del predio

19. 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:

19.1. Que, mediante Oficio N° 2578-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de setiembre de 2018 (fojas 93), se solicitó a 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”) realice la tasación de “el predio”, requerimiento que fue atendido con Oficio N° 1198-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 5 de junio del 2019 [(S.I. N° 18466-2019) fojas 100] mediante el cual remite el Informe Técnico de Tasación del 17 de mayo de 2019, estableciendo como valor de “el predio” **US \$ 27 193,65 (Veinte siete mil ciento noventa y tres y 65/100 dólares americanos)**. Sin embargo, mediante Informe Brigada N° 696-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de





RESOLUCIÓN N° 1067-2019/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante Oficio N.° 2400-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2016 se solicitó a la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres informe si las nomenclaturas recogidas en los documentos presentados por “los administrados”, Cerro denominado “La Milla”, con frente a la Calle Los Jazmines de Palao (s/n), “Av. Santa Mercedes N.° 482 Mz C-Lt4” y Calle Los Jazmines MZ:C-11 Lt-4” (fojas 62) corresponden al predio materia de venta. En atención a lo solicitado, mediante escrito presentado el 3 de enero de 2017 (S.I. N.° 00229-2017), la citada Municipalidad informa que realizada la inspección en el predio ubicado en la dirección Av. Santa Mercedes N° 482, se advierte que cuenta con dos frentes, la Av. Santa Mercedes y la Calle Los Jazmines.

11. Que, mediante escrito presentado el 10 de febrero de 2017 (S.I N° 04147-2017) “los administrados” remiten una memoria descriptiva y un plano perimétrico en el cual varían su área inicial al área de 94,27 m² (fojas 64 a 67). En atención a la documentación técnica remitida se emitió el Informe Brigada N° 175-2017/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre del 2017, el cual concluyó que se superpone con un predio de mayor extensión inscrito a favor del **Estado**, en la partida N° 11802582 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 39830 (fojas 68).

12. Que, mediante Memorando Brigada N.° 136-2017/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2017 (fojas 69) se estableció que en el presente procedimiento se ha cumplido con presentar los requisitos requeridos en la evaluación formal establecidos en el numeral 6.3 de la Directiva N.° 006-2014/SBN.

Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento

13. Que, en relación a la calificación sustantiva, el numeral 6.5) de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

14. Que, habiendo superado el presente procedimiento administrativo la calificación formal, se realizó la inspección técnica el 23 de marzo de 2017 al área de 102.13 m², la que conforme se indicó en el visto de la presente resolución se le denominó “el predio”, recogida en la Ficha Técnica N° 106-2017/SBN-DGPE-SDDI, constatándose una edificación de dos pisos de ladrillo y columnas de concreto y losa aligerada, con puertas y ventanas, la cual se encuentra destinada a vivienda por “los administrados”, cuyo frente es la Calle Los Jazmines de Palao; no obstante ello, su ingreso también es a través del predio colindante denominado Lote 4 de la Manzana C-11 de la Urbanización Palao I Etapa Sector B. Cabe precisar, que si bien “los administrados” solicitaron el área de 95.50 m², el área que será materia de venta directa está compuesta por el área total inscrita en la citada partida N.° 11802582, toda vez que es el área total que ocupan y está integrada al orden de la trama urbana y mantiene el alineamiento a la vía frente a la Calle los Jazmines de Palao.



15. Que, en el caso en concreto “los administrados” han solicitado la venta directa en virtud del literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, según la cual de manera excepcional podrá procederse a la compra venta directa de bienes de dominio privado del Estado a favor de particulares, cuando exista posesión consolidada la cual será acreditada indubitablemente desde antes del 25 de noviembre de 2010, con el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, destinado para fines habitacionales u otros y sean compatibles con la zonificación vigente.

16. Que, mediante Informe Brigada N.º 863-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de agosto de 2018 (fojas 75), se realizó la calificación sustantiva favorable del presente procedimiento; concluyéndose que, ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa presentada por “los administrados” cumple de manera conjunta con los requisitos que exige el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

Sobre la titularidad del predio materia de venta directa

16.1. Que, “el predio” se encuentra inscrito en la partida N° 11802582 del Registros de Predios de Lima a favor del Estado.

Sobre la Libre disponibilidad del predio materia de venta directa

16.2. Que, de acuerdo a lo señalado en el Informe Brigada N°1354-2016 y N°175-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 52 y 68), así como de la inspección técnica plasmada en la Ficha Técnica N° 106-2017/SBNSDDI (foja 73); se concluye que constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado.

Sobre el Marco Legal aplicable

16.3 Que, 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° de “el 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.”

16.4 Que, de la norma glosada, se advierte que toda petición en el marco del literal c) del artículo 77 de “el Reglamento” 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.

16.5 Que, en 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.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1067-2019/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **VENTA DIRECTA** establecido en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" a favor de la sociedad conyugal conformada por **LEONARDO PIZARRO ARAPA** y **ÁNGELA PETRONILA TORRES ACHO DE PIZARRO**, de un área de 102.13 m², ubicada en la parte posterior del lote 4 de la manzana C-11, Urbanización Palao-I Etapa sector B, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la Partida N.° 11802582 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 39830.

SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de \$ **32 484.72 (Treinta y dos mil cuatrocientos ochenta y cuatro con 72/100 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 caso que, la sociedad conyugal conformada por **LEONARDO PIZARRO ARAPA** y **ÁNGELA PETRONILA TORRES ACHO DE PIZARRO**, 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 vigésimo sexto 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 del plazo indicado en el artículo 3° de la presente resolución, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta directa.

CUARTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de la sociedad conyugal conformada por **LEONARDO PIZARRO ARAPA** y **ÁNGELA PETRONILA TORRES ACHO DE PIZARRO**, 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



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