



## **RESOLUCIÓN N° 111-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de enero de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 397-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** solicitada por el señor **JOSÉ MONTERREY LAYNES** respecto del predio de 156,28 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida José Rufino Echenique esquina con la calle Buenaventura Rey, zona A, urbanización Ciudad de Dios, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales en la partida registral N° P03318255 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 111997, en adelante "el predio"; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley") y su Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (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 9 de junio de 2015 (S.I. N° 13295-2015), el señor José Monterrey Laynes identificado con Documento Nacional de Identidad N° 09121075, (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" en mérito de la causal c) del artículo 77° del "Reglamento". Para tal efecto, cumple con adjuntar entre otros los documentos siguientes: **a)** Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (fojas 4); **b)** Carta poder simple suscrito por "el administrado" (fojas 5); **c)** Documento Nacional de Identidad del señor Segundo Alvarado Pairazaman (fojas 6); **d)** Copia legalizada de impuesto predial 2007, 2009, 2013, 2014 (fojas 7-10); **e)** Copia legalizada de recibo de luz (fojas 11); **f)** Copia legalizada de recibos de agua (fojas 12); **g)** Copia legalizada de reconocimiento de deuda y facilidades de pago N° 21313301 suscrita por SEDAPAL y "el administrado" (fojas 13); **h)** Copia legalizada de constancia de posesión N° 152-OPVSS-95 (fojas 14); **i)** Plano perimétrico suscrito por el arquitecto Víctor Lizardo Salinas Ortega (fojas 15); **j)** Memoria descriptiva suscrita por el arquitecto



Víctor Lizardo Salinas Ortega (fojas 16); **k**) Certificado de Zonificación y Vías N° 0291-2015-MML-GDU-SPHU emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 17 y 18); **l**) Certificado de Nomenclatura N° 034-2015-SGOPCGT-GDU/MDSDM emitida por la Municipalidad de San Juan de Miraflores (fojas 20).

**4.** Que, mediante Informe de Brigada N° 1011-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2015 (fojas 27) se evaluó la documentación técnica remitida concluyéndose respecto a “el predio” lo siguiente: **i**) se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida Registral N° P03169335 de la Oficina Registral de Lima, a favor del Estado, con un área de 178.61 m<sup>2</sup>; **ii**) se verificó que se encuentra totalmente en Zona de Comercio Vecinal (CV); **iii**) no se visualiza áreas naturales protegidas, concesiones mineras, ni restos arqueológicos; **iv**) existe discrepancia entre el área solicitada (184.07 m<sup>2</sup>) y el área gráfica obtenida según desarrollo del cuadro de datos técnicos del plano (178.61 m<sup>2</sup>).

**5.** Que, mediante Oficio N° 1551-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2015 (fojas 40) se solicitó a “el administrado” que aclare el área que solicita y remita nueva documentación técnica, ya que dicha área discrepa con el área indicada en la documentación técnica. Por lo que se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del citado Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.



**6.** Que, mediante escrito presentado el 21 de agosto de 2015 (S.I. N° 19458-2015), “el administrado” remite, entre otros, la siguiente documentación: **a**) Plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Máximo Enrique Ayvar Bazán (fojas 42 y 43); **b**) Memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Máximo Enrique Ayvar Bazán (fojas 44 y 45); **c**) Copia simple de impuesto predial 2005, 2006, 2007, 2013, 2014 (fojas 49-54).



**7.** Que, mediante Oficio N° 188-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2016, se le solicitó a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, que informe si sobre el predio de 1 146.28 m<sup>2</sup> inscrito en la Partida Registral N° P03169335 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se mantiene algún programa de vivienda, formalización u otro. Por lo que, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para que atienda dicha consulta, indicándose que en caso de no tener respuesta alguna, se asumirá que la respuesta es negativa.



**8.** Que, mediante Oficio N° 189-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2016, se le solicitó al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, que informe si sobre el predio de 1 146.28 m<sup>2</sup> inscrito en la Partida Registral N° P03169335 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, si se mantiene algún programa de vivienda, formalización u otro. Por lo que, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para que atienda dicha consulta, indicándose que en caso de no tener respuesta alguna, se asumirá que la respuesta es negativa.

**9.** Que, mediante Oficio N° 132-2016-VIVIENDA-VMVU-DGPPVU del 01 de febrero de 2016, la Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, nos hizo de conocimiento, que no tiene prevista la ejecución del proyecto alguno sobre el predio de 1 146.28 m<sup>2</sup> inscrito en la Partida Registral N° P03169335 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

**10.** Que, profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica a “el predio” el 07 de abril de 2016 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0268-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2016 (fojas 76), donde se advierte lo siguiente: **i**) se trata de un predio urbano con frente a dos vías, en un medio habilitado que cuenta con todas las obras de infraestructura pública y saneamiento básico en funcionamiento; **ii**) del área de 184.07 m<sup>2</sup> se ha excluido un área (pasaje) que también

## **RESOLUCIÓN N° 111-2019/SBN-DGPE-SDDI**

sirve de acceso a la ocupación colindante iii) se encuentra totalmente ocupada y delimitada por una edificación de un nivel, con paredes de ladrillo y techo de calamina, que viene siendo utilizado como vivienda, con un ambiente menor utilizado como depósito, por José Monterrey Laynes.

**11.** Que, mediante Oficio N° 2119-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2016, se le comunico a “el administrado” en relación a la inspección técnica efectuada el 07 de abril de 2016, observaciones al área solicitada de 184,07 m<sup>2</sup> inscrito en la Partida Registral N° P03169335 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. Por lo que, se le remitió el Plano Perimétrico – Ubicación N° 3100-2016/SBN-DGPE-SDDI, en el cual se graficó un área menor al área solicitada, ajustándose así a un área de 156,28 m<sup>2</sup>, basado en la ocupación real en dicho predio, por parte de “el administrado”. En consecuencia, se le otorgo el plazo de quince (15) días hábiles, para que otorgue su conformidad a la modificación del área solicitada, bajo apercibimiento de evaluarse sobre sobre el área originalmente señalada de 184,07 m<sup>2</sup>.

**12.** Que, mediante escrito s/n presentado el 22 de setiembre de 2016 (S.I. N° 25811-2016), “el administrado” hace de conocimiento la aceptación al área de 156, 28 m<sup>2</sup>, el cual fue materia modificación del área primigenia.

**13.** Que, revisada la Partida Registral, el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), y habiéndose realizado el análisis técnico y la inspección ocular, se advierte que “el predio” es de dominio privado del Estado, representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y es de libre disponibilidad.

**14.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de setiembre de 2014; que regula el procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad (en adelante la “Directiva”).

**15.** Que, el numeral 6.5 de la “Directiva” prevé como una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la etapa de calificación sustancial de la solicitud, la cual se encuentra registrada en el Informe Brigada N° 1693-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de noviembre de 2016 (fojas 78), en el que se concluye lo siguiente:

### **15.1 De la causal de venta directa invocada**

En el caso concreto, “el administrado” ha solicitado la venta directa de “el predio” bajo la causal prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, que a la letra dice:

“ 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."

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.

#### 15.2 Posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

De conformidad con el literal j) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", ha acreditado el primer elemento, es decir que se viene ejerciendo posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, con la presentación de los siguientes documentos:

- Recibos de pago de cancelación del impuesto predial de fechas 26 de noviembre de 2007 y 27 de agosto de 2010 emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (fojas 10-12).
- Constancia de Posesión N° 152-OPVSS-95 emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 03 de agosto de 1995 (fojas 22-23).

#### 15.3 Área delimitada en su totalidad por obras civiles

En relación a la delimitación de "el predio", se ha corroborado que el predio se encuentra delimitado en sus cuatro linderos, según la inspección ocular registrada en la Ficha Técnica N° 268-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2016 (foja 106), quedando acreditado el segundo elemento.

#### 15.4 Respecto al destino del predio.

En la referida inspección ocular se comprobó que "el administrado" destina la mayor parte de "el predio" a uso de vivienda; en consecuencia, el tercer elemento ha quedado acreditado.

#### 15.5 Respecto al uso compatible con la zonificación vigente.

Se ha presentado el Certificado de Zonificación y Vías N° 291-2015-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima el 03 de marzo de 2015 (fojas 17-20) en el que se indica que "el predio" tiene la zonificación Comercio Vecinal (CV), y que dicha zonificación tiene como uso compatible el de residencial de densidad media; por lo tanto, el uso de vivienda al cual "el administrado" destina "el predio" resulta compatible con la zonificación, quedando acreditado el cuarto elemento.

16. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "el administrado" cumple de manera conjunta con los cuatro (4) elementos que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", por lo que corresponde continuar con las demás etapas del presente procedimiento administrativo.





## **RESOLUCIÓN N° 111-2019/SBN-DGPE-SDDI**

**17.** Que, mediante Memorándum N° 1595-2016/SBN-PP del 09 de diciembre de 2016 la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informa que sobre “el predio” no recaen procesos judiciales.

**18.** Que, mediante Memorándum N° 189-2016/SBN del 16 de diciembre de 2016 (fojas 91), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, emitió la conformidad a la venta directa por causal de posesión consolidada, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de la “Directiva” 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.

**19.** Que, con Oficio N° 378-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero del 2017, adjunto al Plano N° 3100-2016/SBN-DGPE-SDDI y Memoria Descriptiva N° 1872-2016/SBN-DGPE-SDDI, ratificado con Oficio N° 1594-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2017, adjunto al Plano N° 1902-2017/SBN-DGPE-SDDI y Memoria Descriptiva N° 984-2016/SBN-DGPE-SDDI, se solicitó a los Registros Públicos – Oficina Registral Sede Lima, la inscripción de la independización de “el predio”.

**20.** Que, en ese sentido, se llevó a cabo la **etapa de valuación comercial**, conforme se detalla a continuación:

**20.1** Mediante Oficio N° 1505-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 25 de julio de 2018 (S.I. N° 27984-2018) 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 Técnico de Tasación del 10 de julio del 2018 efectuado a “el predio” estableciendo como valor, la suma de **S/ 461 182.28 Soles (Cuatrocientos sesenta y un mil ciento ochenta y dos con 28/100 Soles)**.

**20.2** Mediante Informe Brigada N° 1155-2018/SBN-DGPE-SDDI del 03 de octubre del 2018 (fojas 194) se otorgó 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, estableciéndose como valor la suma de **US\$ 141 034.34 Dólares Americanos (ciento cuarenta y un mil treinta y cuatro con 34/100 Dólares Americanos)**.

**20.3** Mediante Oficio N° 3365-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre del 2018 (fojas 204), notificado el 16 de noviembre del 2018, se trasladó a “el administrado” el valor de “el predio” solicitándole realice la publicación de aviso del procedimiento para lo cual se otorgó el plazo de cinco (5) días hábiles a efectos que el aviso de publicación sea ingresado ante las respectivas empresas editoras, caso contrario se daría por concluido el



procedimiento, debiendo en el plazo de diez (10) días hábiles, remitir el original de las páginas completas de los diarios donde se realizaron las publicaciones.

- 20.4** Mediante escrito presentado el 19 de noviembre del 2018 (S.I. N° 41811-2018) y escrito presentado el 21 de noviembre del 2018 (S.I. N° 42419-2018) “el administrado” presenta, las publicaciones efectuadas en el Diario El Peruano y el Diario Correo del 18 y 21 de noviembre del 2018.
- 20.5** Los avisos 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.
- 20.6** La última publicación se efectuó el 21 de noviembre de 2018, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición hasta el **04 de diciembre del 2018**; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Memorando N° 083-2019/SBN-SG-UTD emitido por la Unidad de Trámite Documentario, quienes efectuaron la revisión del Sistema Integrado Documentario con el que cuenta esta Superintendencia, no ubicando oposiciones relacionadas al procedimiento submatéria.

**21.** Que, de lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado demostrado que la solicitud presentada se subsume en la causal de venta directa invocada; por lo tanto, corresponde declarar procedente su solicitud y consecuentemente la disposición de “el predio” a favor de “el administrado”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

**22.** Que, el precio de venta de “el predio”, 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 “el administrado” desee 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, 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.

**24.** Que, en caso “el administrado” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en el considerando precedente y tampoco cumpla 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”.

**25.** Que, revisado el aplicativo de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre “el predio” no recae proceso judicial alguno.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 111-2019/SBN-DGPE-SDDI**

**26.** Que, de lo expuesto, resulta procedente aprobar la venta directa por causal de posesión contemplada en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", a favor de "el administrado".

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 035-2011/SBN-SG y la Resolución N° 091-2018/SBN-GG del 25 de julio de 2018 y el Informe Técnico Legal N° 137-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2019.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- APROBAR** la **VENTA DIRECTA** del predio de 156,28 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida José Rufino Echenique esquina con la calle Buenaventura Rey, zona A, urbanización Ciudad de Dios, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales en la partida registral N° P03318255 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 111997, a favor del señor **JOSÉ MONTERREY LAYNES**.

**SEGUNDO.-** El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 141 034.34 Dólares Americanos (ciento cuarenta y un mil treinta y cuatro con 34/100 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; suma que deberá ser cancelada íntegramente por el comprador, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución. De no efectuarse la misma, se dejará sin efecto la venta aprobada. En caso se opte por la cancelación con financiamiento bancario, el comprador deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, caso contrario, se entenderá que la cancelación se realizará íntegramente.

**TERCERO.-** 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.

**CUARTO.-** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará el contrato de compra venta correspondiente a favor del señor **JOSÉ MONTERREY LAYNES**.

**Regístrese y comuníquese.-**

MPPF/nlcc-ef  
P.O.I. N° 8.0.1.11



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