

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0824-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de diciembre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente N° 694-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por los señores **ARNULFO VARGAS FIGUEROA** y **DINA MANDUJANO AMPUDIA** respecto del predio de 70,00 m<sup>2</sup> ubicado en el Lote 04 de la manzana K del Pueblo Joven 28 de Julio, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° P02151548 del Registro de Predios de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 32951 (en adelante “el predio”), y;

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”), 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 Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

**4.** Que, mediante escrito presentado el 22 de agosto de 2017 [(S.I. N.º 28058-2017) fojas 01 al 05], escrito presentado el 17 de enero de 2018 [(S.I. N.º 01686-2018) fojas 57 al 61] y escrito presentado el 16 de abril de 2018 [(S.I. N.º 13511-2018) fojas 87 al 89], escrito presentado el 05 de setiembre de 2018 [(S.I. N.º 32734-2018) fojas 131 al 134] y escrito presentado el 24 de setiembre de 2018 [(S.I. N.º 35118-2018) fojas 141 y 142], los señores **ARNULFO VARGAS FIGUEROA** y **DINA MANDUJANO AMPUDIA** (en adelante “los administrados”) solicitaron la venta de “el predio” ampara en la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de sus Documento Nacional de Identidad (fojas 6 y 7); **b)** copia fedateada del contrato privado de compra venta de un terreno otorgado por Noemí Mejía Castillo a su favor (fojas 10 y 11); **c)** copia de la constancia de posesión emitida por la Junta Directiva Central el 13 de setiembre de 1997 (foja 13); **d)** copia de la constatación de vivencia emitida por la Gobernación de San Juan de Lurigancho el 5 de enero de 2016 (fojas 14); **e)** copias fedateadas de los recibos de pago de las Declaraciones Juradas de Autoevaluó (PU y HR) de los años 1997, 2001, 2008, 2015 (fojas 16 al 20, 25 al 29); **f)** copia certificada de la Resolución Sub Gerencia N° 218-207-SGIP-GDU/MSJL emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 7 de mayo de 2007 (fojas 31); **g)** copias fedateadas de los recibos de los servicios de agua de los mayo 2009, noviembre de 2016, noviembre de 2009 (fojas 32 al 34); **h)** memoria descriptiva emitida el 18 de enero de 2017 (fojas 38); **i)** plano de ubicación y localización emitido en enero de 2017 (fojas 39); y, **j)** plano perimétrico emitido en enero de 2017 (fojas 40); **k)** copia de la Resolución Sub Gerencial N° 077-2016-MDSJL-GDU/SGPUC emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 27 de abril de 2016 (fojas 64); **l)** declaraciones juradas de domicilio emitidas el 10 de enero de 2018 (fojas 69 al 81); **m)** copia de la declaración jurada N° 00010998-2018 del año 2018 (fojas 87 al 90); **n)** recibo de agua emitido por SEDAPAL, con código de suministro N° 5555240-0 (foja 143).

**5.** 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”).

**6.** 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”.

7. Que, por su parte, el artículo 32º 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.

8. 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.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, **la titularidad del predio materia de venta**, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia 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**

10. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N.º 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”.

11. Que, de la evaluación técnica realizada a través del Informe Preliminar N.º 14-2018/SBN-DGPE-SDDI del 03 de enero de 2018 (fojas 54) complementado mediante el Informe Preliminar N.º 1058-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2018 (fojas 145) y el Informe Brigada N.º 1309-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2018 (fojas 155 al 157) se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** “se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N.º P02151548 del Registro de Predios de Lima identificado con CUS N.º 3295; **ii)** constituye un equipamiento urbano (servicio comunales), bien de dominio público, al haber sido objeto del proceso de formalización a cargo del Organismo de la Propiedad Informal (COFOPRI); entidad que lo afectó en uso a favor del Pueblo Joven 28 de Julio; sin embargo, mediante Resolución N.º 470-2017/SBN-DGPE-SDAPE de 31 de julio de 2017 se resolvió extinguir la citada afectación en uso por incumplimiento de finalidad a favor del Estado; **iii)** cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM; y **iv)** se ubica en la manzana K, lote 04 del Pueblo Joven 28 de julio, por lo que las denominaciones “lote 4” y lote “1C” de la manzana K del Pueblo Joven 28 de Julio corresponden a éste, lo cual fue corroborado en la inspección ocular realizada el 21 de setiembre de 2018, tal como consta en la Ficha Técnica N.º 187-2018/SBN-DGPE-SDDI.

**12.** Que, en ese sentido, se concluye que “el predio” constituye un bien de titularidad del Estado; y, que “el administrado” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de “la Directiva”; y, corresponde que continuar con la calificación sustantiva correspondiente.

### **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, habiéndose cumplido con presentar los requisitos formales de la causal invocada, el 07 de diciembre de 2018, especialistas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, realizaron la inspección de “el predio”, la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0278-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2018 (foja 159), constatándose, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se sitúa en el distrito de San Juan de Lurigancho, en la margen norte del Malecón Checa Eguiguren, antes de llegar a Campoy, subiendo hacia el norte por la calle Los Halcones y siguiendo por la calle Las Golondrinas, hasta llegar al Pueblo Joven 28 de Julio; **ii)** guarda correspondencia con el lote 4 de la manzana k, encontrándose en una zona apoyada en la ladera baja del cerro, en un ámbito con habilitación consolidada, que cuenta con servicios básicos de agua, desagüe y electrificación; **iii)** se encuentra delimitado y cercado en su totalidad, por la edificación de material noble de 4 pisos (concluidos) más azotea (en construcción), existente sobre la totalidad del terreno; **iii)** se ha verificado la posesión de Arnulfo Vargas Figueroa y Dina Mandujano Ampudia en "el predio", destinando el primer nivel (tienda) a una bodega y resto de la edificación a su vivienda (sala, comedor, cocina, lavandería, habitaciones, depósito, y terraza), es decir, desarrollando actividad sobre la totalidad de "el predio"; **iv)** cuenta con un medidor de agua, serie E116972927, el cual coincide con el recibo de agua a nombre de uno de los administrados y corresponde a la anterior nomenclatura Manzana K, lote 1C.

**15.** 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° 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.”

**16.** Que, mediante Informe de Brigada N° 1285-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2019 (fojas 172 al 175), se realizó la calificación sustantiva favorable, concluyéndose que, ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa presentada por “los administrados” cumple de manera conjunta con los requisitos que exige la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”, conforme se detalla a continuación:

## **Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010**

- 16.1** 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 fedateada del Contrato Privado de Compra Venta con certificación notarial de firmas del 28 de setiembre de 2001, otorgado por Noemi Mejía Castillo (en adelante poseedora primigenia) a favor de “los administrados”, respecto del Lote 1 C Manzana K, el 28 de septiembre de 2001 (foja 10).
  - b. Copia fedateada del recibo por concepto de impuesto predial respecto del Lote 1 C Manzana K cancelado por la poseedora primigenia ante la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 11 de junio de 2001 (foja 20).
  - c. Copia autenticada de la Transacción Extrajudicial, celebrada el 10 de mayo de 2007 por SEDAPAL S.A a favor de Dina Mandujano Ampudia, es decir uno de “los administrados” respecto del pago de la deuda por concepto de servicio de agua del predio ubicado en Calle 2, manzana K, Lote 1 C el cual cuenta con el Suministro N° 5555240 (foja 22).
  - d. Copia fedateada de Recibo de agua a nombre Dina Mandujano Ampudia, es decir uno de “los administrados” respecto del pago de la deuda por concepto de servicio de agua del predio ubicado en Calle 2, manzana K, Lote 1 C el cual cuenta con el Suministro N° 5555240 realizado el 23 de mayo de 2009 (foja 32).
  - e. Copia fedateada de Recibo de agua a nombre Dina Mandujano Ampudia, es decir uno de “los administrados” respecto del pago de la deuda por concepto de servicio de agua del predio ubicado en Calle 2, manzana K, Lote 1 C el cual cuenta con el Suministro N.º 5555240 y medidor N° E116972927 realizado el 19 de agosto de 2018 (foja 143).

En consecuencia, se ha verificado que la documentación presentada por “los administrados” corresponden 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”.

## **Respecto al área delimitada en su totalidad por obras civiles permanentes**

- 16.2** De acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica N° 278- 2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2018 (foja 159), “el predio” se encuentra delimitado por las paredes de las edificaciones existentes y cercado en su totalidad.

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

## **Respecto 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.**

- 16.3** En la inspección realizada el 07 de diciembre de 2018, que consta en Ficha Técnica N° 0278-2018/SBN-DGPE-SDDI, se ha verificado que “los administrados” se encuentran en posesión de “el predio”, destinándolo en su primer nivel como bodega y el resto de la edificación a vivienda.

En consecuencia, al desarrollarse la actividad de vivienda y bodega en la totalidad de “el predio”, el tercer elemento requerido por la causal c) del artículo 77° del Reglamento”, se encuentra acreditado.

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

**16.4** Se ha presentado el Certificado de Parámetro Urbanístico y Edificatorio N° 1763-2018, expedido el 14 de diciembre de 2018 por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (foja 161), en el que se señala que “el predio” se encuentra sobre la calificación de RDM (Residencial de Densidad Media), compatible con vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Asimismo, cabe precisar que de acuerdo al “Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas en Área de tratamiento normativo I”, el uso de bodega es compatible con la Zonificación RDM. De esta forma, al demostrarse la compatibilidad del uso de “vivienda con bodega”, con la zonificación vigente, se cumple con el cuarto requisito.

En consecuencia, el cuarto elemento se encuentra acreditado, quedando demostrado en autos que la petición de “los administrados” cumplen 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”.

### **Respecto a la desafectación administrativa**

**16.5** Que, mediante Resolución N° 0606-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de octubre de 2020 se resolvió aprobar la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de dominio público a dominio privado del Estado de “el predio”, dado que quedó corroborado en campo que “el predio” ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público al encontrarse ocupado por terceros con fines de vivienda; asimismo de conformidad con la Segunda Disposición Complementaria de “la Directiva” fue publicada en el Diario Oficial El Peruano el 05 de noviembre de 2020.

### **Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego**

**16.6** Que, mediante Memorándum N° 00126-2019/SBN del 19 de noviembre de 2019 (fojas 182), 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.

**16.7** Que, mediante Oficio N° 4258-2019/SBN-DGPE-SDDI notificado el 22 de noviembre de 2019 (foja 186), se comunicó a “los administrados” sobre la conformidad otorgada al procedimiento de venta directa; asimismo, se informó que correspondía proseguir con la etapa de valuación comercial.

### **Sobre la valuación comercial del predio**

**16.8** Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de “Directiva N° 006-2014/SBN”, se llevó a cabo la **valuación comercial**, motivo por el cual mediante Memorando N° 145-2020/SBN-GG-OAF del 17 de junio de 2020 (foja 215), se remite a esta Subdirección el Oficio N° 398-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 17 de junio de 2020 [(S.I. N° 08560-2020) foja 195], el cual contiene el Informe de Tasación del 15 de junio de 2020, mediante el cual establece como valor de “el predio” la suma de US\$ 8 666,00 (Ocho Mil Seiscientos Sesenta y Seis con 00/100 dólares americanos).

**16.9** Que, evaluada la documentación remitida, a través del Informe Brigada N° 321-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2020 (fojas 216 al 219) se otorgó conformidad a la tasación remitida debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

### **Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa**

**16.10** Que, el numeral 6.9.1 de “la Directiva N° 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 al marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

**16.11** Que, mediante Oficio N°1554-2020/SBN-DGPE-SDDI notificado el 10 de agosto de 2020 (fojas 222 y 223) a “los administrados”, se hizo de conocimiento 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. Se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, en el Diario Oficial “El Peruano” y el otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica “el predio”, venció el 17 de agosto de 2020.

**16.12** Que, mediante escrito presentado el 20 de agosto de 2020 [(S.I. N° 12634-2020) foja 235], “los administrados” remiten los avisos de publicación realizados en el Diario “El Peruano” del 17 de agosto de 2020 y el “Diario Extra” del 18 de agosto de 2020 (fojas 236 y 237).

**16.13** Que, si bien la publicación del aviso en el Diario Extra se realizó el 18 de agosto de 2020, mediante escrito s/n presentado el 11 de diciembre de 2020 [(S.I. N° 22243-2020) foja 248], “los administrados” declaran bajo juramento que ingresaron los avisos de publicación al Diario “El Peruano” y el “Diario Extra”, antes del 17 de agosto de 2020; en ese sentido, teniendo en cuenta que todas las declaraciones juradas se presumen verídicas y de contenido veraz para fines administrativos, salvo prueba en contrario, de conformidad el artículo 51 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se concluye que han cumplido con la publicidad del procedimiento de venta directa. En consecuencia, el plazo máximo para formular oposición por parte de terceros venció el 01 de setiembre de 2020.

**16.14** Que, asimismo, se debe señalar que en la página web de esta Superintendencia, el procedimiento de venta fue publicado el 16 de noviembre de 2020; además, mediante Memorando N° 01305-2020/SBN-GG-UTD del 04 de diciembre de 2020 (foja 247), 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.

**16.15** Que, de la revisión de los aplicativos “SINABIP” y “Procesos Judiciales” con la que a manera de consulta cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre “el predio” no recae proceso judicial alguno, concordante con lo señalado en el Informe N° 293-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2019 (fojas 164 al 170).

**17.** 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.

**18.** Que, en caso que “los administrados” 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.

**19.** 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”.

**20.** 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.

**21.** 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, Decreto de Urgencia N° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo N° 076-2020-PCM y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM e, Informe Técnico Legal N° 0957-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 diciembre del 2020.



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO: APROBAR** la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” a favor de los señores **ARNULFO VARGAS FIGUEROA** y **DINA MANDUJANO AMPUDIA** respecto del predio de 70,00 m<sup>2</sup> ubicado en el lote 04 de la manzana K del Pueblo Joven 28 de Julio, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida Registral N° P02151548 del Registro de Predios de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 32951, 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\$ 8 666,00 (Ocho Mil Seiscientos Sesenta y Seis con 00/100 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 los señores **ARNULFO VARGAS FIGUEROA** y **DINA MANDUJANO AMPUDIA**, 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 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 los señores **ARNULFO VARGAS FIGUEROA** y **DINA MANDUJANO AMPUDIA**, 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

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**