



RESOLUCIÓN N° 073-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 02 de febrero de 2018

VISTO:

El Expediente N° 016-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la **sociedad conyugal conformada por GABRIELA LOURDES PÉREZ DEL SOLAR CUCULIZA y JOHNNY JAMES LEÓN GUERRERO**, del predio de 324.32 m², denominado "Predio ubicado entre la propiedad de la Asociación de Propietarios de la Playas Minkamar y el malecón frente al Océano Pacífico, sobre afloramiento de roca, al noreste del balneario de Naplo en la Zona denominada como Lobo Varado", en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito en partida registral N° 13246768 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con Registro CUS N° 84826, 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"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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 3 de enero de 2017 (S.I. N° 00188-2017), Gabriela Lourdes Pérez del Solar Cuculiza y Johnny James León Guerrero (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", manifestando encontrarse dentro de los alcances del literal "c" del artículo 77° del "Reglamento" (fojas 2). Para tal efecto, presenta -entre otros- los documentos siguientes: **a)** copia simple de documento nacional de identidad y carnet de extranjería N° 309705, de "los administrados" (fojas 4-5); **b)** copia simple de la Partida Registral N° 13246768 del Registro de Predios de la Oficina registral de Lima (fojas 8-9); **c)** copia legalizada de la memoria descriptiva (fojas 11); **d)** planos perimétrico – localización de "el predio" (fojas 12-13); **e)** copia autenticada de la Constancia de Posesión N° 0239-2016-



GDU/MDP, expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 29 de noviembre de 2016 (fojas 14); **f**) copia autenticada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 030-2016-GDU/MDP, expedida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 24 de octubre de 2016 (fojas 15); **g**) Minuta N° 200 de compraventa de acciones y derechos inmobiliarios que celebran de una parte Alfonso Bartolomé Castro Cuervas y Nancy Lee Castro, y de la otra Johnny James León Guerrero y Gabriela Lourdes Pérez del Solar Cuculiza el 20 de febrero de 2009 (fojas 16-18); **h**) copia legalizada de los comprobantes de caja, expedidos por la Municipalidad Distrital de Pucusana, por concepto de pago de impuesto predial y arbitrios del predio a favor de “la administrada”, que corresponden desde el año 2001 al 2016 (fojas 23-83); **i**) copia certificada del Presupuesto a todo costo N° 269-09 para construcción de casa de playa del 1 de noviembre de 2009, así como la relación de materiales y proveedores (fojas 138-160); y, **j**) copia certificada de boletas de venta de materiales, facturas, pagos de peaje, boletas de pago por compras en distribuidoras de materiales (fojas 201-368).

4. Que, mediante escrito presentado el 6 de abril de 2017 (S.I N° 10848-2017), el señor Alberto Zaplana Flores, en representación de “los administrados”, presenta el acta de matrimonio original de aquellos, celebrado con fecha 30 de setiembre del año 2010 (fojas 392-393).

5. 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”).

6. Que, como parte de la calificación, se procedió a efectuar en gabinete el diagnóstico técnico de “el predio”, habiéndose emitido el Informe de Brigada N° 021-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero del 2017 (fojas 369-370), mediante el cual, entre otros, se determinó que el “predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida N° 13246768 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con Registro CUS N° 84826 y, que actualmente la zonificación “ZHR” (Zonificación de Habilitación Recreacional), es compatible con el uso de vivienda temporal, uso vivienda de playa o recreación.

7. Que, el 30 de marzo de 2017 se efectuó la inspección técnica, constatándose en la Ficha Técnica N° 0077-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril de 2017, la posesión consolidada que ostentan “los administrados” respecto a “el predio”. En tal sentido, se encontró el área delimitada en su totalidad con obras civiles, debido a la existencia de una edificación de dos niveles con entepiso y techo de losa aligerada de concreto armado; se le viene dando el uso de vivienda (casa de playa), lo cual es compatible con la Zonificación ZHR (Zona de Habilitación Recreacional), asignada por la Municipalidad Distrital de Pucusana; asimismo, “el predio” se localiza sobre una elevación natural de roca, a más de seis (6) metros sobre el nivel del mar, rompiendo la continuidad geográfica de la zona de playa (fojas 386).

8. Que, la Ficha Técnica mencionada en el considerando precedente, tiene como anexo 1, el Análisis Costo – Beneficio estimado para el presente procedimiento; el cual considera que al vender directamente y formalizar una ocupación existente, permitirá al poseionario tener un predio saneado física y legalmente, debido a que como propietario tendrá seguridad jurídica sobre “el predio”, permitiendo tener acceso a mayor beneficio respecto de la propiedad, Asimismo, debido al alto grado de consolidación de “el predio”, su recuperación resultaría muy onerosa para el Estado; razones por las cuales, concluye con resultado positivo para la adjudicación en venta directa(fojas 387).

9. 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 plasmada en el **Informe Brigada N° 589-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2017** (fojas 394-397), conforme se detalla a continuación:



RESOLUCIÓN N° 073-2017/SBN-DGPE-SDDI

9.1 De la causal de venta directa invocada

En el caso concreto, “los administrados” sustentan su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, que a la letra dice:



“(…) c) 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) presupuestos 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:



- a) Posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010.
- b) Área delimitada en su totalidad con obras civiles.
- c) Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en su mayor parte.
- d) Uso compatible con la zonificación vigente.

9.2 Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.

Para tal fin, “los administrados” han presentado los documentos que se describen en el tercer considerando, los cuales cumplen con los requisitos de forma que exige la “Directiva”; es decir, guardan correspondencia con “el predio”, fueron emitidos por autoridad pública, se encuentran en copia certificada y/u original y, fueron emitidos con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010.

Se debe acotar que de acuerdo a la Ficha Técnica N° 0077-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de abril de 2017; en la Inspección Técnica realizada el 30 de marzo de 2017, se verificó que “los administrados” se encuentran ocupando “el predio” (fojas 386).

En consecuencia, con los medios probatorios presentados y la inspección técnica realizada, se ha acreditado ante esta Subdirección que “los administrados” vienen ejerciendo posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual, **se cumple con el primer presupuesto.**



9.3 Respetto del área delimitada en su totalidad con obras civiles.

En la inspección técnica antes referida, también se verificó que el área de "el predio" se encuentra delimitada con obras civiles, al existir una edificación de dos niveles con entrepiso y techo de losa aligerada de concreto armado; razón por la cual, **se cumple con el segundo presupuesto.**

9.4 Respetto al destino del predio.

Asimismo, en la inspección técnica detallada en el octavo numeral del presente Informe, y de lo señalado en el numeral que antecede, se verificó que "los administrados" vienen destinando "el predio" para fines de vivienda temporal o vacacional (casa de playa); razón por la cual al ejercer sobre aquél una determinada actividad, **se cumple con el tercer presupuesto.**

9.5 Respetto al uso compatible con la zonificación vigente.

Como bien ha quedado demostrado en la inspección técnica, "el predio" viene siendo destinado para fines de vivienda temporal o vacacional al tratarse de una casa de playa, uso que es compatible con la zonificación: "ZHR" (Zona de Habilitación Recreacional), de acuerdo a lo establecido en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 030-2016-GDU/MDP, emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 24 de octubre de 2016 (fojas 15), por lo que **se cumple con el cuarto presupuesto.**

10. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "los administrados" cumplen de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo 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.

11. Que, mediante Memorandum N° 0106-2017/SBN del 19 de mayo de 2017, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, emite la conformidad a la venta directa por causal, 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 (fojas 399).

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

12.1 Mediante escrito presentado el 22 de agosto de 2017 (S.I. N° 28066-2017 [fojas 443]), la Empresa "Cala Constructora e Inmobiliaria S.A.C.", remite el Informe de Valuación Comercial del 21 de julio de 2017 (en adelante el "Informe") efectuado a "el predio", estableciendo como valor, la suma de **US\$ 146 916,96 (ciento cuarenta y seis mil novecientos dieciséis con 96/100 dólares americanos)** (fojas 444-458).

12.2 Mediante el Oficio N° 2422-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2017 (fojas 478-479), se comunicó a "los administrados" el valor del predio y se solicitó la publicación de aviso del procedimiento; otorgándole 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.

13. Que, en atención a ello, se llevó a cabo la **etapa de publicidad**, conforme se detalla a continuación:



RESOLUCIÓN N° 073-2017/SBN-DGPE-SDDI

13.1 Conforme consta en autos, mediante escrito presentado el 18 de setiembre de 2017 (S.I. N° 32165-2017) (fojas 488), se acreditó dentro del plazo establecido, el ingreso del referido aviso ante las empresas editoras del Diario "La Razón", el 19 de setiembre de 2017; y, del Diario Oficial "El Peruano", el 20 de setiembre de 2017 (fojas 490).

13.2 Los avisos tienen como finalidad de que los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre "el predio", puedan formular su oposición dentro del plazo diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la última publicación.

13.3 La última publicación se efectuó el 20 de setiembre de 2017, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición, hasta **el 4 de octubre de 2017**; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta de la revisión del Sistema Integrado Documentario, con el que cuenta esta Superintendencia (fojas 513).

13.4 "Los administrados" cumplieron con presentar el recorte de las publicaciones del procedimiento de venta directa en los Diarios respectivos (fojas 491-492).

14. Que, de lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado demostrado que la solicitud de "los administrados" se subsume en la causal de venta directa invocada; por lo tanto, corresponde declarar procedente su solicitud y consecuentemente disponer de "el predio" a su favor, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

15. Que, el precio de venta de "el predio", detallado en el numeral 12.1) del décimo segundo considerando de la presente resolución, 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.

16. Que, mediante escrito presentado el 22 de noviembre de 2017 (S.I. N° 40722-2017) "los administrados" manifiestan que optarán por la gestión de un crédito bancario para pagar la tasación, por lo que solicitan la continuación del trámite (fojas 512).

17. Que, toda vez que "los administrados" han manifestado su voluntad de cancelar el precio de venta 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,



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.

18. Que, en caso “los administrados”, no cumplan con pagar el precio de venta dentro de ninguno de los plazos indicado en el décimo quinto y décimo séptimo considerando, de la presente resolución; mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta aprobada y se dispondrá la recuperación de “el predio” y su posterior venta por subasta pública, sin perjuicio de ponerse en conocimiento de la Procuraduría Pública para el inicio de las acciones judiciales de recuperación, de conformidad con lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria de “la Directiva”.

19. Que, los lineamientos detallados en el considerando décimo quinto, décimo séptimo y décimo octavo de la presente resolución, se encuentran regulados en el sub numeral 6.14.1 de la “Directiva”.

20. Que, de todo lo expuesto, resulta procedente aprobar la venta directa de “el predio” por causal de posesión contemplada en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, a favor de “los administrados”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, 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 N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 0081-2018/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2018;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la **VENTA DIRECTA** del predio de 324.32 m², denominado “Predio ubicado entre la propiedad de la Asociación de Propietarios de la Playas Minkamar y el malecón frente al Océano Pacífico, sobre afloramiento de roca, al noreste del balneario de Naplo en la Zona denominada como Lobo Varado”, en el distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito en partida registral N° 13246768 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con Registro CUS N° 84826, a favor de la **sociedad conyugal conformada por GABRIELA LOURDES PÉREZ DEL SOLAR CUCULIZA y JOHNNY JAMES LEÓN GUERRERO.**

Artículo 2°.- El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de de **US\$ 146 916,96 (ciento cuarenta y seis mil novecientos dieciséis con 96/100 dólares americanos)**, conforme a la valorización realizada por la Empresa “Cala Constructora e Inmobiliaria S.A.C.”, 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, conforme al procedimiento detallado en el décimo quinto considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- Toda vez que la **sociedad conyugal conformada por GABRIELA LOURDES PÉREZ DEL SOLAR CUCULIZA y JOHNNY JAMES LEÓN GUERRERO** manifestó su voluntad de cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá cumplir con presentar en el plazo establecido, los documentos señalados en el décimo séptimo considerando de la presente resolución; caso contrario podrá efectuar el pago de acuerdo a las condiciones señaladas en el artículo 2° de la presente resolución.

Artículo 4°.- En el supuesto que la **sociedad conyugal conformada por GABRIELA LOURDES PÉREZ DEL SOLAR CUCULIZA y JOHNNY JAMES LEÓN GUERRERO** no cumpla con pagar el precio de venta, dentro de ninguno de los plazos indicados en los artículos que anteceden; se procederá de acuerdo a lo señalado en el décimo octavo considerando de la presente resolución.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**



RESOLUCIÓN N° 073-2017/SBN-DGPE-SDDI

Artículo 5°.- 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.

Artículo 6°.- La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará el contrato de compra venta correspondiente a favor de la **sociedad conyugal conformada por GABRIELA LOURDES PÉREZ DEL SOLAR CUCULIZA y JOHNNY JAMES LEÓN GUERRERO.**

Regístrese y comuníquese.-

MPPF/reac-jjc
P.O.I. N° 8.0.1.11



María del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

