

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 376-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de junio de 2018

VISTA:

La Resolución N° 0049-2018/SBN-DGPE del 24 de abril de 2018, emitida por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal –DGPE que declara la nulidad parcial de oficio de la Resolución N° 040-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2018, emitida en el trámite de venta directa seguido con el Expediente N° 201-2014/SBNSDDI.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “SDDI”) 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Resolución N° 040-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2018 (en adelante “la Resolución”) se aprobó la venta directa por causal de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” a favor de José Luis Salmón Zazzali y Adriana Arévalo Quintana, en adelante “los administrados”, del predio de 71 562,45 m² signado como Parcela 1 del terreno eriazo ubicado sobre la ladera y cima del cerro Parco al norte de la Habilitación Semirústica Huertos de San Fernando, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N°12431301 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, anotado con CUS N° 53125 (en adelante “el predio”), cuyo valor de venta asciende a la suma de U.S \$ 306 196,30 (Trescientos seis mil ciento noventa y seis con 30/100 Dólares Americanos), monto que resultó de la conversión a dólares americanos del valor calculado en soles según la valorización comercial efectuada; suma que debía ser cancelada por “los solicitantes”, en el plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la notificación de la citada resolución.



4. Que, mediante Resolución N° 049-2018/SBN-DGPE del 24 de abril de 2018, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal –DGPE declaró la nulidad parcial de oficio de “la Resolución”, respecto a la forma de pago de la venta directa del predio, ordenando que esta “SDDI” emita un nuevo pronunciamiento respecto de la solicitud del 03 de enero del 2018 presentada por “los administrados” (S.I. 00107-2018).

5. Que, en virtud a lo dispuesto en la resolución antes citada, corresponde que esta “SDDI” se pronuncie en relación al escrito del 3 de enero de 2018 (S.I N° 00107-2018) y su reiterativo del 31 de enero de 2018 (S.I N° 03367-2018), presentados por “los administrados”, mediante los cuales solicitaron el pago del precio de venta del predio en armadas en virtud del artículo 78-C de “el Reglamento”, determinando si lo peticionado cumple con los supuestos establecidos en la normatividad vigente.

6. Que, el artículo 78-C de “el Reglamento”, establece como modalidades de pago del precio de venta de un predio dispuesto por la causal establecida en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, i) el pago íntegro del precio de venta; ii) el pago cancelado con financiamiento bancario y iii) por excepción y en caso el predio adjudicado constituya única propiedad del adquiriente en la jurisdicción en la que se ubica el citado predio, puede pactarse que el precio de venta sea pagado en armadas y en un plazo no mayor de tres (3) años, con aplicación de los respectivos intereses, según la Tasa Activa en Moneda Nacional - TAMN promedio, publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS, en la fecha de adjudicación del predio. En ese supuesto, conforme a lo establecido en el artículo 1118° y siguientes del Código Civil, se entenderá constituida una hipoteca legal sobre el inmueble enajenado, la misma que será inscrita, de oficio, simultáneamente con el contrato de compraventa.

7. Que, por su parte la Cuarta Disposición Complementaria de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, establece que el solicitante puede pedir que al aprobar la venta se le autorice el pago del precio en armadas, debiendo presentar su solicitud hasta antes que se emita la resolución que aprueba la venta adjuntando Certificado Negativo de Propiedad emitido por la SUNARP, cuya antigüedad no debe exceder de sesenta (60) días desde su emisión, acompañado de una declaración jurada donde manifieste que no cuenta con otra propiedad en la jurisdicción provincial donde se ubica el predio.

8. Que revisada la solicitud de pago en armadas presentada por “los administrados” en fecha 03 de enero del 2018, reiterada el 31 de enero del 2018, se advierte que en la misma se declara que éstos no cuentan a la fecha con propiedad alguna dentro de la jurisdicción donde se ubica “el predio”, y adjuntan el Certificado Negativo de Propiedad N° 8256016 y N° 8256015, del 20 de diciembre de 2017, en los que se certifica que en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, no aparece inscrito o anotado preventivamente ningún inmueble a nombre de ninguno de ellos.

9. Que, con escrito del 21 de febrero de 2018 (S.I N° 05729-2018) “los administrados”, señalan que habiendo presentado a diversas instituciones financieras solicitudes de crédito hipotecario por el predio materia de venta por la SBN, les han comunicado que es improcedente el otorgamiento de crédito hipotecario sobre inmuebles de tipo eriazos, agrícola y fuera del radio urbano, lo cual les obliga a pedir al Estado el financiamiento directo mediante el pago en armadas en aplicación de la normatividad vigente. Para este efecto presentan a) copias de los Certificados Negativos de Propiedad N° 8256015 y N° 8256016, b) escrito presentado el 16 de febrero de 2018 al Fondo Mivivienda (fojas 358); c) declaración jurada con firma legalizada ante Notario Público el 20 de febrero de 2018 declarando que no ha sido beneficiario de bonos del Estado para fines de vivienda, ni sujetos a beneficio alguno (fojas 359); d) correo electrónico del 15 de febrero de 2018 remitido por “los administrados” al Ejecutivo de Banca de Negocios del BBVA consultándole respecto al otorgamiento de crédito hipotecario del predio



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 376-2018/SBN-DGPE-SDDI

ubicado en Pachacamac y correo electrónico del 19 de febrero de 2018 (fojas 361), del Ejecutivo de Ventas mediante el cual les comunica que su institución financiera no financia este tipo de terrenos; e) correo electrónico del 19 de febrero de 2018 enviado por "los administrados" al Asesor Hipotecario Premium del Banco Interbank y correo electrónico de respuesta de éste, del 20 de febrero de 2018 (fojas 363), mediante el cual les comunica que no financian predios eriazos - agrícolas.



10. Que, la actividad estatal se rige por el principio de legalidad, por el cual todas las autoridades, funcionarios y servidores son sometidos a la Constitución Política del Perú, a las leyes y a las demás normas del ordenamiento jurídico. Por ello desarrollan sus funciones dentro de las facultades que le estén conferidas, pudiendo emitir para ello actos reglados y actos discrecionales guiándose por los criterios de interés público y el debido proceso.



11. Que, habiéndose verificado que "los administrados" han presentado la documentación señalados expresamente en la Cuarta Disposición Complementaria de "la Directiva N° 006-2014/SBN", y considerando que i) "los administrados" han recurrido a entidades bancarias del sistema financiero nacional con la finalidad de acceder a crédito hipotecario para el pago del predio materia de venta no obteniendo respuesta favorable; ii) que las condiciones del predio materia de venta son restrictivas dada su topografía, uso y ocupación, y iii) que es deber de la administración procurar una eficiente gestión del portafolio inmobiliario optimizando su uso y valor, resulta viable, en el presente caso y de manera excepcional autorizar la modalidad de pago del precio de venta en armadas contemplada en el segundo párrafo del artículo 78-C de "el Reglamento".



12. Que, de otro lado "los administrados" con escrito s/n presentado el 26 de marzo de 2018 (S.I N° 10002-2018), proponen que de acuerdo a sus posibilidades económicas pagarían una cuota inicial del 10% o como máximo el 20% y el saldo del precio sería cancelado en el plazo de tres (3) años, constituyéndose una hipoteca legal por el saldo del precio a favor del Estado (fojas 372).

13. Que, teniéndose en cuenta que nuestra normativa no establece de manera expresa la forma de pago en la modalidad de pago en armadas, esta SDDI aplicará de manera supletoria lo previsto en el numeral 6.14.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", debiendo, en consecuencia "los administrados" cancelar el 20 % del precio de venta como mínimo en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta "SBN". El depósito que realicen "los administrados" deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. En caso de incumplimiento del pago indicado, mediante resolución se dejará sin efecto la venta aprobada, comunicándose a la Procuraduría Pública de esta SBN para el inicio de las acciones legales que correspondan.

14. Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.15) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" el monto de las cuotas de pago del saldo de precio, los intereses, el cronograma de pago y demás condiciones de la venta serán fijados en la minuta de compra venta. Asimismo, se constituirá hipoteca legal sobre el saldo del precio de venta de "el predio", la misma que será inscrita, de oficio, simultáneamente con el contrato de compraventa, de conformidad a lo establecido en el artículo 1118^{o1} y siguientes del Código Civil.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución 014-2017/SBN-SG; e, Informe Técnico Legal N° 445 -2018 del 15 de junio de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Autorizar el pago del precio de venta en armadas del predio materia de venta de la Resolución N° 040-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2018, en virtud de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 78-C de "el Reglamento", por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Los administrados deberán cancelar el 20% de U.S \$ 306 196,30 (Trescientos seis mil ciento noventa y seis con 30/100 Dólares Americanos), que es el valor de venta de "el predio" aprobado en la resolución referida en el artículo precedente, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, y el 80% del valor de venta restante en el plazo y condiciones que se establezcan en la minuta de compra venta.

TERCERO.- Los ingresos que se obtengan de la compraventa de "el 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, suscribirá la Escritura Pública de compra venta respectiva a favor de "los administrados", una vez cancelado el 20% del precio del valor de "el predio".

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I N°5.2.1.12



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

¹ Artículo 1118°.- Hipotecas legales

Además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconocen las siguientes:
(...)

La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.