

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 547-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de agosto de 2018

VISTO:



El Expediente N° 142-2013/SBNSDDI, que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la señora **ZUELI PAOLA ZA VALETA BERNABLE**, del predio de 103,79 m², ubicado en el Asentamiento Humano "Santa María Ampliaciones" – Parcela 2, Mz. I Lote 8A, Sector Prolongación Santa María, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en partida registral N° P02254440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y con CUS N° 93146, 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 los escritos presentados el 22 de marzo y 20 de diciembre de 2010 (S.I. N° 04786-2010 y N° 22090-2010), la señora Zueli Paola Zavaleta Bernable (en adelante "la administrada"), solicita inicialmente la venta directa por causal de posesión del predio de 103,88 m² (fojas 2 y 11-13). Para tal efecto, presenta entre otros, los documentos siguientes: **a)** plano perimétrico (fojas 7); y, **b)** memoria descriptiva (fojas 8-9).

4. Que, mediante Oficio N° 1136-2014/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2014, se observó la solicitud, señalando que la "administrada" debía presentar documentos con los que acredite la posesión consolidada de "el predio", de acuerdo a lo establecido en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, contabilizados a partir de la notificación del citado oficio, para que cumpla con la subsanación respectiva bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y archivarse su expediente administrativo. Cabe precisar que el oficio fue notificado el 31 de julio de 2014, por lo que el plazo para subsanar observaciones vencía el 15 de agosto de 2014 (fojas 33-36).

5. Que, en atención a ello, mediante escrito presentado el 8 de agosto de 2013 (S.I. N° 16826-2014) (fojas 37), "la administrada" subsanó las observaciones advertidas, presentando los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 38); y, **b)** copia fechada de la Constancia de Posesión N° 1441-2010-SGPUC-GDU-MDSJL, expedida por la Subgerencia de Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 19 de mayo de 2010 (fojas 39).



6. 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").

7. Que, mediante el Informe de Brigada N° 2240-2014/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2014, se efectuó el diagnóstico técnico en gabinete, mediante el cual, entre otros, se determinó que el "predio" se encuentra formando parte de otro predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P02187444 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 38242; cuya zonificación es "RDM" (Residencial de Densidad Media) de acuerdo a la revisión del Plano de Zonificación elaborado por el Instituto Metropolitano de Lima (fojas 53-59).



8. Que, el 12 de diciembre de 2014 se efectuó la inspección técnica, la cual quedó registrada en la Ficha Técnica N° 0402-2014/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2014 (fojas 61-62), determinándose sobre "el predio" lo siguiente:

"SE TRATA DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 8A DE LA MZ. I CON UN ÁREA APROXIMADA DE 103.88 M2. QUE FORMA PARTE DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN LOTE 2 DE LA MZ. J INSCRITO EN LA PARTIDA N° P02187444 CUYO TITULAR ES EL ESTADO. SE CONSTATO UNA EDIFICACIÓN DE UN PISO CONFORMADO POR BASTIDORES DE MADERA, CERRAMIENTO DE PLANCHAS DE TRIPLAY Y/O MADERA Y TECHO LIVIANO CONFORMADO POR LISTONES DE MADERA CON COBERTURA DE PLANCHAS DE CALAMINA. EL PREDIO ESTA DESTINADO A USO HABITACIONAL COMPATIBLE CON LA ZONIFICACIÓN. EL ENTORNO INMEDIATO Y EL PREDIO CUENTAN CON REDES DE AGUA, REDES DE DESAGUE, REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO Y DOMICILIARIO, CABLE, ETC. NO CUENTA CON VEREDAS DE CONCRETO Y PISTAS PAVIMENTADAS (...)"



9. 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 posesionario 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; razones por las cuales, concluye con resultado positivo para la adjudicación en venta directa (fojas 63).

10. 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° 025-2015/SBN-DGPE-SDDI del 7 de enero del 2015 (fojas 82-86), conforme se detalla a continuación:

10.1 De la causal de venta directa invocada

En el caso concreto, "la administrada" sustenta 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 indubitadamente 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:

- 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.



RESOLUCION N° 547-2018/SBN-DGPE-SDDI

10.2 Respetto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.

Para tal fin, "la administrada" presentó los documentos que se describen en el tercer y quinto considerando de la presente resolución, 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 detallada en el octavo considerando de la presente resolución se verificó que "la administrada" se encontraba ocupando "el predio".

En consecuencia, con los medios probatorios presentados y la inspección técnica realizada, se ha acreditado ante esta Subdirección que "la administrada" viene ejerciendo posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; razón por la cual, **el primer elemento de la causal de venta directa ha quedado acreditado.**

10.3 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 un piso; razón por la cual, **el segundo elemento de la causal de venta directa ha quedado acreditado.**

10.4 Respetto al destino del predio.

Asimismo, en la inspección técnica, se verificó que "la administrada" viene destinando "el predio" para fines de vivienda; razón por la cual al ejercer sobre aquél una determinada actividad, **razón por la cual el tercer elemento de la causal de venta directa ha quedado acreditado.**

10.5 Respetto al uso compatible con la zonificación vigente.

Así también en inspección técnica quedó demostrado que "el predio" viene siendo destinado por "la administrada" para fines de vivienda, uso que es compatible con la zonificación: "RDM" (Residencial de Densidad Media), de acuerdo a lo establecido en el copia fedateada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0149-2015, emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 2 de febrero de 2015, el cual fue presentado mediante el escrito del 5 de febrero de 2015 (S.I. N° 02458-2015) (fojas 83-84), razón por la cual **el cuarto elemento de la causal de venta directa ha quedado acreditado.**

11. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "la administrada" cumple de manera conjunta con los cuatro (4) 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.

12. Que, mediante Memorándum N° 0010-2015/SBN del 16 de enero de 2015, la entonces 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 (fojas 81).



13. Que, mediante Oficio N° 1315-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2015, al cual se adjuntó los documentos técnicos correspondientes (fojas 85-127), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), la independización de "el predio" de la partida matriz, quedando inscrito el área de 103,79 m² en la nueva partida registral N° P02254440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 128).

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



14.1 Mediante Oficio N° 555-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 26 de abril de 2016 (S.I. N° 10638-2016 [fojas 158]), 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 Valuación Comercial del 6 de abril de 2016 (en adelante el "Informe") efectuado a "el predio", estableciendo como valor, la suma de **US\$ 3 776,97 (tres mil setecientos setenta y seis con 97/100 dólares americanos)** (fojas 159-180).



14.2 Mediante el Oficio N° 1337-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2016 (fojas 185) y Oficio N° 1648-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2016 (fojas 188), se comunicó a "la administrada" el valor de "el 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.

14.3 Cabe precisar que mediante escrito presentado el 11 de julio de 2016 (S.I. N° 18122-2016) (fojas 190-197), "la administrada" solicitó la rebaja del valor de "el predio", señalando ser una persona de bajos recursos económicos; no obstante, mediante dicha solicitud fue denegada mediante el Oficio N° 1653-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2016, manifestándole que según lo establecido en la "Directiva" no cabe impugnación al valor de "el predio" (fojas 199).

15. Que, en ese sentido, se llevó a cabo la **etapa de publicidad**, conforme se detalla a continuación:



15.1 Mediante escrito presentado el 10 de agosto de 2016 (S.I. N° 21200-2016) (fojas 200-207), se acreditó dentro del plazo establecido, el ingreso del referido aviso ante las empresas editoras del Diario "El Men" y Diario Oficial "El Peruano", ambas efectuadas el 3 de agosto de 2016.

15.2 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.

15.3 La última publicación se efectuó el 3 de agosto de 2016, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición, hasta **el 17 de agosto de 2016**; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta de la revisión del Sistema Integrado Documentario, con el que cuenta esta Superintendencia.

15.4 "La administrada" cumplió con presentar el recorte de las publicaciones del procedimiento de venta directa en los Diarios respectivos (fojas 200-207).

15.5 Cabe precisar que habiéndose vencido la valuación comercial de "el predio" sin haberse emitido la resolución que aprueba la venta directa; valuación que tiene una vigencia de ocho (8) meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realizará la actualización de la misma, la que tendrá también una vigencia de ocho (8) meses, de conformidad con lo establecido en el artículo 36° del "Reglamento"; mediante el Oficio N° 1423-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de junio de 2017 (fojas 210), se solicitó a la "Dirección de Construcción" la actualización de la misma.

15.6 En atención a ello, mediante Oficio N° 2326-2017/VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 20 de diciembre de 2017 (S.I. N° 44689-2017 [fojas 219]), la "Dirección de Construcción" remite la actualización del Informe de Valuación Comercial del 26 de diciembre de 2017, efectuado a "el predio", estableciendo como valor, la suma de **US\$ 4 164,41 (cuatro mil ciento sesenta y cuatro con 41/100 dólares americanos)** (fojas 220-226).

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 547-2018/SBN-DGPE-SDDI

16. Que, toda vez que revisada la partida registral N° P02254440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 128), se determinó que "el predio" es un área de equipamiento urbano (Servicios Comunales), considerado un bien de dominio público, previo a la aprobación de la venta directa, se debe proceder a su desafectación. En ese sentido, mediante la Resolución N° 750-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2017, se aprobó la desafectación administrativa de "el predio", con la cual cambió su condición de dominio público a dominio privado del Estado (fojas 217-218); asimismo, fue publicada por "la administrada" en el Diario Oficial "El Peruano" el 5 de julio de 2018, tal como consta del escrito presentado el 11 de julio de 2018 (S.I. N° 25551-2018) (fojas 232-236).



17. Que, de lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado demostrado que la solicitud de "la administrada" 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 su favor, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.



18. Que, el precio de venta de "el predio", detallado en el numeral 15.6 del décimo quinto considerando de la presente resolución, deberá ser pagado íntegramente por "la administrada" 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.



19. Que, en caso "la administrada" 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 1" y "el predio 2", 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.

20. Que, en caso "la administrada", 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 en el décimo octavo considerando, 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".

21. Que, revisado el aplicativo "SINABIP" y aplicativo "Procesos Judiciales", con el que cuenta esta Superintendencia, sobre "el predio" no recae proceso judicial alguno (fojas 237).

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

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° 644-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2018;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- APROBAR la **VENTA DIRECTA** del predio de 103,79 m², ubicado en el Asentamiento Humano "Santa María Ampliaciones" – Parcela 2, Mz. I Lote 8A, Sector Prolongación Santa María, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en partida registral N° P02254440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y con CUS N° 93146, a favor de la señora **ZUELI PAOLA ZAVALETA BERNABLE**.



SEGUNDO.- El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 4 164,41 (cuatro mil ciento sesenta y cuatro con 41/100 dólares americanos)**, conforme a la valorización 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, conforme al procedimiento detallado en el décimo octavo considerando de la presente resolución.



TERCERO: En el supuesto que la señora **ZUELI PAOLA ZAVALETA BERNABLE** 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, conforme al procedimiento detallado en el décimo noveno considerando de la presente resolución.

CUARTO: En el supuesto que la señora **ZUELI PAOLA ZAVALETA BERNABLE** no comunique a esta Superintendencia acogerse a la forma de pago prevista en el décimo noveno considerando y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado en el décimo octavo considerando, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta directa.

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.

SEXTO.- La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará el contrato de compra venta correspondiente a favor de la señora **ZUELI PAOLA ZAVALETA BERNABLE**.

Regístrese y comuníquese.-

PIMJ/reac-jecc
P.O.I. N° 8.0.1.11




ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES