



RESOLUCIÓN N° 797-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de diciembre de 2017

VISTO:

El Expediente N° 704-2016/SBNSDDI mediante el cual tramita el procedimiento de **VENTA DIRECTA** a favor de la sociedad conyugal conformada por **JAZEL BRICEÑO MERCADO** y **AILYN TAY TONG** del predio de 233,90 m², ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P03273388 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 50203, en adelante “el predio”;

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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”) y el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, Mediante escrito presentado el 19 de agosto de 2016 (S.I. N° 22298-2016), **JAZEL BRICEÑO MERCADO** y **AILYN TAY TONG** (en adelante “los administrados”), representado por Antonio Ojeda Di Ninno y/o Fernando Briceño Galdos, solicitaron la venta directa de “el predio” (fojas 1), por la causal de posesión consolidada establecida en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151. Para tal efecto, presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de su documento de identidad (fojas 1); **b)** copia simple de la Partida Registral N° P03273388 del Registro de Predios de Lima (fojas 15); **c)** copia simple del plano perimétrico y ubicación N° 1259-2008/SBN-GO-JAD del 27 de octubre de 2008 y memoria descriptiva N° 812-2008/SBN-GO-JAD del 27 de octubre de 2008 (fojas 18); **d)** fotografías; **f)** copia



simple del Informe N° 112-2009/RJS-DC-DU-MDPH emitido por la Municipalidad de Punta Hermosa el 10 de septiembre de 2009 el 4 de julio de 2016 (fojas 72); y, **g**) copia certificada del Certificado de Posesión N° 131-2009-MDPH del 14 de septiembre de 2009 (fojas 75).

4. Que, a través del escrito presentado el 22 de septiembre de 2016 [(S.I. N° 25801-2016) fojas 82], “el administrado” adjuntó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 026-2016-SGC-GDUCT-MDPH emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa (fojas 83). Asimismo, mediante escrito presentado el 6 de noviembre de 2015 [(S.I. N° 26206-2015) fojas 86] presentó copia certificada de la Declaración Jurada de Impuesto Predial HR – PU 2010 (fojas 92 y 94) y recibo de pago N° 0000489 del 26 de febrero de 2010 (fojas 91).

5. Que, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por “el Reglamento”, en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la venta directa de estos, estableciéndose en su artículo 74° que “los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa”.

6. Que, los supuestos en los cuales procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente en el artículo 77° de “el Reglamento”; razón por la cual, la venta directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

7. Que, mediante Informe de Brigada N° 1353-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre de 2016 (fojas 84) ampliado mediante Informe de Brigada N° 839-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2017, se determina respecto de “el predio” lo siguiente: **i**) se encuentra totalmente inscrito en la Partida Registral N° P03273388 del Registro de Predios, a favor del Estado; **ii**) el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°026-2016-SGC-GDUCT-MDPH, indica que “el predio” tiene zonificación residencial de densidad media.

8. Mediante Memorando de Brigada N° 219-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2016 (fojas 98), la brigada de calificación señaló que “el administrado” cumplió con presentar los requisitos formales de la causal invocada, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula el procedimiento para la aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado Estatal de Libre Disponibilidad.

9. Que, en ese sentido, el 31 de octubre de 2016, la brigada de instrucción del presente procedimiento administrativo realizó la inspección ocular de “el predio”, la cual ha sido registrada en la Ficha Técnica N° 0024-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017 (fojas 99), en el que se constató:

“(…)

Se trata de un terreno de topografía accidentada y pendiente severa (mayor al 30%) que empieza del frontis y va en declive hacia el fondo.

El predio está delimitado por el frente mediante un muro de ladrillo, y sus costados derecho e izquierdo con un cerco de caña tipo guayaquil, con base de concreto simple.

El acceso al predio se da por medio del inmueble colindante, que le otorga dicha facilidad.

Al interior se tiene diversa infraestructura compuesta por:

Cisterna operativa de 12.72 m² de área,

Cisterna inoperativa de aprox. 8,00 m² de área,

Tubería de abastecimiento de agua que parte de la pared frontal hasta la cisterna operativa.

Jardinera que corre paralela al frontis.

Tanque de fibra acrílica de 750 litros de capacidad.

Plantones diversos repartidos en parte del terreno por lo inaccesible, no se pudo llegar ni verificar el fondo del predio, no verificando el fondo del predio; sin embargo, de la imagen satelital del Google Earth se puso advertir que una parte de una edificación podría abarcar parte de “el predio”,



RESOLUCIÓN N° 797-2017/SBN-DGPE-SDDI

situación que no pudo ser corroborada en campo como se ha indicado; en tal sentido, se requiere efectuar una inspección complementaria.

(...).

10. Que, tal como se advierte en el informe precedente, no se pudo acceder al fondo de "el predio", razón por la cual, el 25 de enero se realizó una nueva inspección, quedando registrada en la Ficha Técnica N° 115-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 132), en la cual se indicó entre otros, lo siguiente:

"(...)

Durante la inspección se tuvo acceso al predio colindante - lote 13 del Condominio Kontiki - el cual se compone de una edificación multifamiliar de 6 niveles más semisótano, la cual abarca parte de la zona de ladera. Cabe señalar que no fue factible acceder a la zona colindante con el predio estatal dado que la edificación no presenta azotea ni acceso al techo desde el último nivel. No obstante, internamente por la edificación se tomaron medidas, así como puntos con GPS geodésico en las zonas factibles para la adquisición de señal satelital, en tal sentido, procesada la información y elaborados los gráficos correspondientes, se estima que 50,87 m² de la referida edificación (5to y 6to piso) se sitúan sobre propiedad estatal, siendo "el administrado" ocupante del quinto piso y Maria del Pilar Montero Álvarez ocupante del sexto piso.

"(...)

Asimismo, en la referida inspección se determinó lo siguiente:

"(...)

Producto de la inspección se elaboró el Plano Diagnóstico N° 1411-2017/SBN-DGPE-SDDI, en el cual se da cuenta de las diversas ocupaciones existentes en el predio estatal, y a saber son: edificación de albañilería con 50,87 m² (21,75% del predio estatal), cisterna con 12,72 m² (5,44% del predio estatal), y área ocupada por plantones con 69,86 m² (29,87% del predio estatal), lo cual totaliza en 57,06% el total del área ocupada de propiedad del Estado. Cabe indicar que aparte de estas ocupaciones, se tiene el tendido visible de 2 tuberías que conectan el frontis con la cisterna, así como una tubería enterrada que va de la cisterna a la edificación, estas tuberías atraviesan longitudinalmente la propiedad estatal. Del mismo modo, el predio estatal se encuentra cercado en su frontis por un muro de albañilería, y en sus costados por un cerco de cañas de guayaquil sobre cimientto de concreto simple. Adicionalmente, se observa que el predio es atravesado por cables aparentemente de telefonía e internet.

(...).

11. Que, mediante Informe de Brigada N° 728-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2017 (fojas 150), se concluye que "los administrados" han cumplido con acreditar los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento", la misma que dispone que por excepción se podrá proceder a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares en el siguiente caso:

"(...)

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.

(...)"

12. Que, la referida causal se encuentra compuesta por la suma de cuatro elementos: **a)** posesión anterior al 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 la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente.

a) RESPECTO DE LA POSESIÓN ANTERIOR AL 25 DE NOVIEMBRE DE 2010



De conformidad con el literal j) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", "el administrado" acredita que viene ejerciendo posesión de "el predio", desde antes del 25 de noviembre de 2010, con los siguiente documentos: **i)** copia legalizada del Certificado de Posesión N° 131-2009-MDPH del 14 de septiembre de 2009, emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa (fojas 75), **ii)** copia legalizada del formulario de declaración jurada de autoevalúo 2010 – HR (fojas 92), **iii)** copia legalizada del formulario de declaración jurada de autoevalúo 2010 – PU (fojas 94); y; **iv)** copia legalizada del recibo de pago N° 0088256 con fecha de cancelación del 26 de febrero de 2010.



Cabe indicar que en los documentos anteriormente señalados se ha denominado a "el predio" como Altos Kontiki Mz K Lote 13, Km 42, dado que este se ubica en la parte posterior y ascendente del Lote 13, Mz K del Condominio Kontiki, de propiedad de "el administrado", lo cual se ha corroborado con el Informe N° 112-2009-RJS-DC-DU-MDPH del 10 de septiembre de 2010, emitido por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa (fojas 72) y la Partida Registral N° P03245893 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 116).



Por otro lado, tal como se indicó en el décimo y décimo primer considerando del presente informe, realizada la inspección de "el predio" se verificó lo siguiente:

i) El 21,75% (50,87 m²) corresponde a parte de una edificación (5to piso), la cual recae sobre parte de la superficie de "el predio", cuyo poseionario es "el administrado". Asimismo, se advirtió que sobre la referida posesión, es decir, sobre los aires, se encuentra parte de la edificación (piso 6), cuya poseionaria es María del Pilar Montero Álvarez Calderón.

Respecto de la posesión María del Pilar Montero Álvarez señalada anteriormente, es preciso indicar, que mediante escrito presentado el 10 de abril de 2017 (S.I. N° 11189-2017), "el administrado" presentó la declaración jurada con firma legalizada notarialmente, a través de la cual dicha señora indicó que ha tomado conocimiento del procedimiento de venta iniciado por "el administrado" y estando de acuerdo con dicho trámite, no tiene objeción al mismo.

ii) El 5,44% (12,72 m²) se encuentra construido una cisterna de concreto.
iii) El 29,87% (69,86 m²) se encuentra ocupado por plantones.
iv) Existen dos (2) tuberías que conectan el frontis de "el predio" con la cisterna y una tubería enterrada que va de la cisterna a parte de la edificación referida, las cuales atraviesan longitudinalmente a "el predio".

RESOLUCIÓN N° 797-2017/SBN-DGPE-SDDI

- v) Se encuentra cercado por el frontis por un muro de albañilería y por los costados por un cerco de cañas de bambú sobre cimiento de concreto simple, también, se observó que se encuentra atravesado por cables aparentemente de telefonía e internet.

Por lo expuesto, para esta Subdirección "el administrado" ha cumplido con acreditar que se encuentra en posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, cumpliendo con el primer requisito.

b) RESPECTO DEL ÁREA DELIMITADA EN SU TOTALIDAD CON OBRAS CIVILES

Conforme se constató en las inspecciones efectuadas el 31 de octubre del 2016 (fojas 99) y el 25 de enero de 2016 (fojas 133), "el predio" se encuentra delimitado en su totalidad por el frontis por un muro de albañilería y por los costados por un cerco de cañas de bambú sobre cimiento de concreto simple, los cuales tienen carácter permanente. En atención a lo expuesto, para esta Subdirección "la administrada" también cumplió con acreditar la delimitación en su totalidad por obra civil de carácter permanente y uso exclusivo de "el predio", en consecuencia, el segundo requisito queda acreditado.

c) RESPECTO DEL DESTINO DEL PREDIO EN LA MAYOR PARTE DE "EL PREDIO"

En las inspecciones efectuadas el 31 de octubre de 2016 (fojas 9) y el 25 de enero de 2016 (fojas 133), se verificó que "el predio" viene siendo destinado el 21,75% con fines de vivienda (edificación); el 5,44% ocupado por una cisterna de concreto que da servicio de agua a la vivienda en mención; 29,87% se encuentra ocupado por plantones los cuales le dan estabilidad al terreno, dada la pendiente severa que esta tiene; y, aumenta el porcentaje de área verdes de la edificación, lo cual mejora la calidad de vida de los moradores. Asimismo, las tuberías que se encuentran en "el predio" abastecen a la cisterna de concreto, la cual a su vez proporciona agua a la edificación. En consecuencia, el tercer requisito queda acreditado, en la medida que existen ocupaciones en la mayor parte de "el predio" (57.06 %).

d) RESPECTO AL USO COMPATIBLE CON LA ZONIFICACIÓN VIGENTE

Mediante los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 026-2016-SGC-GDUTC-MDPH expedido el 4 de julio de 2016 por la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa (fojas 83), se indicó que la zonificación que le corresponde a "el predio" es Residencial de Densidad Media (RDM), el cual es compatible con los usos de "el predio". En consecuencia, el cuarto requisito queda acreditado.



13. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” cumple de manera conjunta con los cuatros 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.

14. Que, mediante Memorandum N° 142-2017/SBN del 18 de julio de 2017 el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorga su conformidad al procedimiento de venta directa de “el predio”.

15. Que, mediante escrito presentado el 7 de noviembre de 2017 (S.I. N° 38998-2017) la Empresa Tasadora TAFISAC, representado por María Muro Ames, remite el Informe de Tasación Comercial (T5242017) del 28 de septiembre de 2017 con el cual se determinó el valor comercial de “el predio” cuyo monto asciende a la suma de **US\$ 105,255.00 (Ciento cinco mil doscientos cincuenta y cinco dólares americanos)**.

16. Que, en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 78 y 78-B de “el Reglamento”, el 16 de noviembre de 2017 se efectuó la publicación del aviso del procedimiento de venta directa de “el predio” en la página web de esta Superintendencia, así como en el Diario Oficial El Peruano y en el diario Expreso, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio formule su oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de 10 (diez) días hábiles de efectuada la última publicación, esto es, el 30 de noviembre de 2017.

17. Que, mediante Memorando N° 3917-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2017 se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante “UTD”) indique si es que se ha presentado oposiciones al procedimiento de venta directa. A través del Memorando N° 2939-2017/SBN-SG-UTD del 12 de diciembre de 2017 “UTD” indica que no se han presentado oposiciones (fojas 249).

18. Que, revisado Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales, se advierte que sobre “el predio” no recaen procesos judiciales (fojas 251).

19. Que, el precio de venta de “el predio”, 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. Siendo que el precio ha sido establecido en moneda extranjera, el depósito que realice deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

20. Que, en caso 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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.

21. Que, en caso que “los administrados” no comuniquen acogerse a la forma de pago prevista en el considerando precedente y tampoco cumplan con pagar el precio de



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 797-2017/SBN-DGPE-SDDI

venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la aprobación de la presente venta, y se dispondrá la recuperación de "el predio" y su posterior venta por subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

22. Que, estando a 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 sus 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° 973-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Aprobar la **VENTA DIRECTA** a favor de **JAZEL BRICEÑO MERCADO** y **AILYN TAY TONG** del predio de 233,90 m², ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P03273388 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 50203 al precio de **US\$ 105,255.00 (Ciento cinco mil doscientos cincuenta y cinco dólares americanos)** suma que deberá ser cancelada por en el plazo de Treinta (30) días hábiles a partir de la notificación de la presente Resolución.

Artículo 2°. 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 3°. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará la respectiva Escritura Pública de compraventa a favor de **JAZEL BRICEÑO MERCADO** y **AILYN TAY TONG** una vez cancelado el precio.

Regístrese y comuníquese.



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