

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0248-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de marzo del 2021

VISTO:

El Expediente N° 476-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por los señores **JORGE QUISPE JARA** y **LUCIA PERALTA LIMA** respecto del predio de 168,00 m² ubicado en el Lote 21 de la Manzana 79B del Asentamiento Humano Santa Rosa, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P01167849 del Registro de Predios de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 71200 (en adelante “el predio”), y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.°019-2019-VIVIENDA[1] (en adelante, “TUO de la Ley n.°29151”), 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, entre otros de ejecutar los actos de disposición sobre los predios bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, 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 (en adelante, “ROF de la SBN”).
2. 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.

3. Que, mediante escrito presentado el 28 de junio de 2017 (S.I N.º 20892-2017), el señor Jorge Quispe Jara, solicita la venta directa de “el predio” dado que -según dice- ejerce posesión; sin embargo, no precisa la causal de posesión a la cual se acoge. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad y el de Lucia Peralta_Lima (fojas 2 y 3); **b)** copia simple del Estado de Cuenta de Contribuyente del 26 de julio de 2016, a su nombre con código 39802, según el cual el periodo 2009 se canceló el 24 de febrero de 2010 y el periodo 2010 el 31 de julio de 2010 (fojas 59); **c)** copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial del año 2016 (formularios HR y PU) a su nombre con código 39802 y código de predio 50312 (fojas 60); **d)** copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial del año 2008 (formularios HR y PU) a su nombre y el de Lucia Peralta Lima con código 39802 (foja 62); **e)** copia simple del Contrato de Transferencia de Uso y Posesión de lote de terreno, con firmas legalizadas, otorgado por el Comité N° 12 del AA.HH Santa Rosa del Distrito de Puente Piedra a favor de Jorge Quispe Jara y Lucía Peralta Lima (fojas 88 a 91); **f)** copia simple de la Autorización – S N° 355-2010/SGOHU-GDU-MDPP emitida por la Subgerencia de Obras y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra (foja 94); **g)** copia simple de la Carta N° 359-2010-EC-Co del 20 de abril de 2010 emitida por el Jefe de Equipo Comercial Comas (fojas 95); **h)** memoria descriptiva y hoja técnica de factibilidad de instalación de conexión domiciliar de agua potable y desagüe suscrita por el Jefe de Equipo de Operación y Mantenimiento de Redes Comas –SEDAPAL (fojas 97 a 100); **i)** memoria descriptiva de septiembre de 2016 suscrita por el arquitecto Manuel Muñoz Arriola (fojas 101 a 106); **j)** plano de trazado y lotización y ubicación de septiembre de 2016 suscrito por el arquitecto Manuel Muñoz Arriola (fojas 107-108); y, **k)** copia simple de la Resolución N° 298-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2017 (fojas 111 – 113).

4. Que, mediante escrito presentado el 5 de septiembre de 2017 (S.I N.º 30171-2017), Jorge Quispe Jara adjuntó el Certificado de Zonificación y Vías N° 1303-2017-MML-GDU-SPHU emitido el 29 de agosto de 2017 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 127 y 128).

5. Que, mediante escritos presentados el 14 de septiembre de 2017 (S.I N.º 31366-2017) y el 22 de febrero de 2018 (S.I N.º 05925-2018), Jorge Quispe Jara se acogió a la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 131) y presentó declaración jurada de convivencia, suscrita por él y Lucia Peralta Lima (fojas 140).

6. Que, mediante escrito presentado el 10 de abril de 2018 (S.I N.º 12662-2018), Jorge Quispe Jara presenta, entre otros, la documentación siguiente: a) copia simple del contrato de transferencia de lote de terreno N° 21 de la Mz. 79-B del AA.HH. Santa Rosa, distrito de Puente Piedra, otorgado por el Comité N° 12 del AA.HH Santa Rosa del Distrito de Puente Piedra a favor de Jorge Quispe Jara y Lucía Peralta Lima (fojas 148-151); y, b) copia simple de la Declaración Jurada Impuesto Predial del año 2010 (formularios HR y PU) a nombre de Jorge Quispe Jara con código 39802 y código de predio 50312 (fojas 162 y 163).

7. Que, mediante escrito presentado el 11 de julio de 2018 (S.I N.º 25443-2018), Jorge Quispe Jara y Lucia Peralta Lima (en adelante “los administrados”) señalan que la venta directa la realizarán de manera conjunta, dado que son convivientes (fojas 165).

8. 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”).

9. 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”.

10. Que, por su parte, el artículo 32° 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.

11. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 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.

12. 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

13. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva N° 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 esta 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”.

14. Que, en el caso en concreto, se realizó el análisis de la documentación presentada por “los administrados”, a través del Informe de Brigada N° 1062-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017 (fojas 120 a 121), según el cual se desprende respecto a “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P01167849 del Registro de Predios de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 71200 (fojas 122); **ii)** le corresponde la Zonificación RDM - Residencial de Densidad Media; **iii)** constituye un equipamiento urbano (otros usos), 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 de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra; y, **iv)** mediante Resolución N° 298-2017/SBN-DGPE-SDAPE de 3 de mayo de 2017 se resuelve extinguir la citada afectación en uso por incumplimiento de finalidad a favor del Estado.

15. Que, en ese sentido, mediante el Informe Preliminar N° 226-2017226-2017SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2017 (fojas 132 a 133), se concluyó que “el predio” constituye un bien de titularidad del Estado; y, que “los administrados” han cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de “la Directiva”; razón por la cual que corresponde continuar con la calificación sustantiva.

Respecto a la calificación sustantiva del procedimiento

16. 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.

17. Que, habiéndose cumplido con presentar los requisitos formales de la causal invocada, el 21 de noviembre 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° 250-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2018 (fojas 166), advirtiéndose, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** corresponde al **lote 21 de la manzana 79B del Asentamiento Humano Santa Rosa – distrito de Puente Piedra**; **ii)** se encuentra delimitado y cercado en su totalidad, por una edificación de material noble (paredes de ladrillo con columnas de amarre y techo de calamina con viguería de madera), y en el patio del fondo por los muros de ladrillo de las edificaciones colindantes y muro de piedra; **iii)** se ha verificado que “los administrados” tienen la posesión de “el predio” y que lo vienen destinando a uso de vivienda; y, **iv)** la actividad que se desarrolla en la mayor parte del terreno es de habitaciones, sala, comedor, servicios higiénicos, cocina y el patio trasero que ocupa la menor extensión.

18. 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.

19. Que, mediante Informe de Brigada N° 090-2020/SBN-DGPE-SDDI del 4 de febrero de 2020 (fojas 176 al 178), 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

19.1 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:

- Copia simple del Estado de Cuenta de Contribuyente del 26 de julio de 2016, a nombre de **Jorge Quispe Jara con código 39802**, en el cual se señala que el impuesto predial, del predio ubicado en la en el **Jirón Apurímac – Mz. 79 lote 21 del AA.HH. Santa Rosa, periodo 2009 se canceló el 24 de febrero de 2010 y el periodo 2010 se canceló el 31 de julio de 2010** (fojas 59);
- Copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial del predio ubicado en el **Jirón Apurímac – Mz. 79-B lote 21 del AA.HH. Santa Rosa año 2008** (formularios HR y PU) emitido el 21 de octubre de 2010 por la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, a su nombre **con código 39802** (fojas 62);
- Copia simple de la Declaración Jurada de Impuesto Predial del predio ubicado en el **Jirón Apurímac – Mz. 79-B lote 21 del AA.HH. Santa Rosa año 2016** (formularios HR y PU) emitido el 26 de julio de 2016 por la Subgerencia de Atención al Ciudadano y Archivo Central de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, a nombre de **Jorge Quispe Jara con código 39802 y código de predio 50312** (fojas 60 y 61);
- Copia simple del contrato de transferencia de uso y posesión de lote de terreno ubicado en el **lote 21 de la Mz. 79-B de la Calle Apurímac del AA.HH. Santa Rosa – Comité 12 del distrito de Puente Piedra**, con firmas legalizadas de fecha 02 de julio de 2008, otorgada por el Comité N° 12 del AA.HH Santa Rosa del Distrito de Puente Piedra a favor de Jorge Quispe Jara y Lucía Peralta Lima (fojas 88 al 91);
- Copia simple de la Autorización – S N° 355-2010/SGOHU-GDU-MDPP (**expediente N° 10685-2010**) de fecha 26 de abril de 2010, emitida por la Subgerencia de Obras y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Puente Piedra, en la cual se autoriza a Jorge Quispe Jara a ejecutar los trabajos de “Conexión Domiciliara de agua potable y desagüe” por parte de SEDAPAL al predio ubicado en el **lote 21 de la Manzana 79B AA.HH. Santa Rosa del distrito de Puente Piedra** (fojas 94);
- Copia simple de la Carta N° 359-2010-EC-Co del 20 de abril de 2010 emitida por el Jefe de Equipo Comercial Comas, con la cual se aprueba la solicitud de factibilidad de conexión domiciliar – **Expediente N° P22112010030270** (fojas 95);
- Copia simple de la solicitud de autorización de fecha 22 de abril de 2010 para realizar trabajos en vía pública, requerida por Jorge Quispe, en el predio ubicado en el **Jr. Apurímac Mz. 79B Lote 21 Asentamiento Humano Comité 12 Santa Rosa (expediente 10685-2010)** (fojas 96);
- Hoja Técnica de Factibilidad (**Expediente N° P22112010030270**) de agua/alcantarillado del predio ubicado en 79B-21 A.H. Santa Rosa del distrito de Puente Piedra, solicitado por Jorge Quispe Jara, de fecha 19 de marzo de 2010, el cual se encuentra habitado (fojas 98 a 99).

En consecuencia, verificada la documentación municipal presentada por “los administrados”, se determinó que la ubicación consignada en los documentos citados, corresponden al Lote 21 de la Manzana 79B del Asentamiento Humano Santa Rosa en el distrito de Puente Piedra, nomenclatura de “el predio”, con ello 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

19.2 De acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica N° 250-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2018 (fojas 166), “el predio” se encuentra delimitado por una edificación de material noble.

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.

19.3 En la inspección realizada el 21 de noviembre de 2018, que consta en Ficha Técnica N° 0250-2018/SBN-DGPE-SDDI, se ha verificado que “los administrados” se encuentran en posesión de “el predio”, destinándolo a vivienda.

En consecuencia, al desarrollarse la actividad de vivienda 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.

19.4 Se ha presentado el Certificado de Zonificación y Vías N° 1303-2017-MML-GDU-SPHU emitido el 29 de agosto de 2017 por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, 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 (fojas 127 a 129).

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”.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

20. Que, mediante Memorandum N° 0016-2020/SBN del 7 de febrero de 2020 (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.

21. Que, mediante Oficio N° 446-2020/SBN-DGPE-SDDI notificado el 18 de febrero de 2020 (foja 184), 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 desafectación de “el predio”

22. Que, mediante Resolución N° 019-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de enero de 2021 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 24 de febrero de 2021 (fojas 303 y 304).

Sobre la valuación comercial del predio

23. 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° 313-2020/SBN-OAF del 13 de octubre de 2020 (foja 248), se remite a esta Subdirección el Oficio N° 829-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 09 de octubre de 2020 [(S.I. N° 16478-2020) foja 198], el cual contiene, entre otros, el Informe de Tasación del 26 de septiembre de 2020, mediante el cual establece como valor de “el predio” la suma de US\$ 13 874,16 (trece mil ochocientos setenta y cuatro con 16/100 dólares americanos).

24. Que, evaluada la documentación remitida, a través del Informe Brigada N° 765-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2020 (fojas 249 al 256) 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

25. 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.

26. Que, mediante Oficio N° 3087-2020/SBN-DGPE-SDDI, del 27 de octubre de 2020, el cual fue notificado el 11 de noviembre de 2020 (fojas 257 y 258) 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 18 de noviembre de 2020.

27. Que, mediante escritos presentados el 05 de noviembre de 2020 [(S.I. N° 18867-2020) foja 283] y el 23 de noviembre de 2020 [(S.I. N° 20497-2020) foja 288], “los administrados” remiten las boletas de pago, y los avisos de publicación realizados en el Diario “El Sol” del 4 de noviembre de 2020 y “El Peruano” del 5 de noviembre de 2020 (fojas 283 y 284), con lo cual se concluye que el plazo máximo para formular oposición por parte de terceros venció el 19 de noviembre de 2020.

28. Que, asimismo, se debe señalar que, en la página web de esta Superintendencia, el procedimiento de venta fue publicado el 6 de noviembre de 2020; además, mediante Memorando N° 1227-2020/SBN-GG-UTD del 24 de noviembre de 2020 (foja 287), 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.

29. 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 Preliminar N° 298-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2019 (fojas 136 al 138).

Del pago del precio de “el predio”

30. 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 “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.

31. 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.

32. Que, mediante escritos presentados el 15 de marzo de 2021 (S.I N° 06518-2021), el 18 de marzo de 2021 (S.I. N° 06809-2021) y el 25 de marzo de 2021 (S.I. N° 07443-2021), “los administrados” solicitaron el pago del precio de venta de “el predio” en armadas en virtud del artículo 78-C de “el Reglamento”, dado que habiendo presentado a diversas instituciones financieras solicitudes de crédito hipotecario por “el predio” les han comunicado que no califican, lo cual les obliga a pedir al Estado el financiamiento directo mediante el pago en armadas en aplicación de la mencionada normativa. Asimismo, proponen que de acuerdo a sus posibilidades económicas pagarían una cuota inicial del 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. Para tal efecto, adjuntan, entre otros, los documentos siguientes: **i)** Declaración jurada señalando que no han sido beneficiarios de bonos del Estado para fines de vivienda y que no son sujetos de créditos en entidades financieras; y **ii)** Solicitudes presentadas a los bancos Interbank y Scotiabank con sus respectivas respuestas a través de medios electrónicos.

33. Que, asimismo, revisada las solicitudes descritas en el considerando precedente, “los administrados” declaran que éstos no cuentan a la fecha con propiedad alguna dentro de la jurisdicción donde se ubica “el predio”, conforme consta en los Certificados Negativos de Propiedad con códigos N°68398630 y 54742890, emitidas el 16 y 17 de marzo de 2021, respectivamente; 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.

34. Que, habiéndose verificado que “los administrados” han presentado la documentación señalada 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 e armadas contempladas en el segundo párrafo del artículo 78-C de “el predio”.

35. Que, teniéndose en cuenta que nuestra normativa no establece de manera expresa la forma de pago en la modalidad de pago en armadas, esta Subdirección 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.

36. 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°^[2] y siguientes del Código Civil.

37. 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.

38. 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”, así como la forma de pago en la modalidad de pago en armadas, en el plazo y condiciones que se establezcan en la minuta de compra venta, 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° 0288-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 marzo de 2021.

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 **JORGE QUISPE JARA** y **LUCIA PERALTA LIMA** respecto del predio de 168,00 m² ubicado en el Lote 21 de la Manzana 79B del Asentamiento Humano Santa Rosa, distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P01167849 del Registro de Predios de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 71200, 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\$ 13 874,16 (trece mil ochocientos setenta y cuatro con 16/100 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: Autorizar el pago del precio de venta en armadas del predio materia de venta de la presente resolución, 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.

CUARTO: Los administrados deberán cancelar el 20% de **US\$ 13 874,16 (trece mil ochocientos setenta y cuatro con 16/100 dólares americanos)**, que es el valor de venta de “el predio” aprobado en la presente resolución, 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.

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, 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° 18.1.1.2**

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.

[2] **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.