



## **RESOLUCIÓN N° 1038-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de noviembre del 2021

### **VISTO:**

El Expediente n.º 932-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **MARÍA CURO AUCCASI**, de un área de 176.90 m<sup>2</sup>, ubicada en Calle 5, Mz. A Lote 21 del Asentamiento Humano Unión y Progreso, Sector Primero, Sub Sector III, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado en la Partida n.º P02144295 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 35320 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.º 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran 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 de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante escrito presentado el 13 de noviembre de 2017 (SI n.º 39695-2017), complementado con el escrito presentado el 21 de agosto de 2018 (SI n.º 31069-2018), MARÍA CURO AUCCASI (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” sustentada en la causal c) del artículo 77º del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA. Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: 1) Copia certificada de la Partida Registral N° P02144295 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; 2) Plano perimétrico de noviembre de 2017; 3) Copia de la Resolución N° 0300-2017/SBN-DGPE-SDAPE; 4) Recibo de suministro de agua de SEDAPAL; 5) Recibo de suministro eléctrico de EDELNOR; y, 6) Certificado de Zonificación y Vías N° 1298-2018-MML-GDU-SPHU emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas.

3. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

4. Que, el artículo 56° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva n.° 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.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° 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 222° de “el Reglamento”, pudiendo aplicarse en tanto no se oponga al citado Reglamento, la “Directiva n.° 006-2014/SBN”.

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que la administrada 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 222° de “el Reglamento”.

7. Que, el artículo 188° y 189° de “el Reglamento” establece que la calificación 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.

8. 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 n.° 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

#### **Respecto a la calificación formal**

9. Que, como parte de la calificación formal se procedió a evaluar la documentación presentada por “la administrada”, emitiéndose el Informe de Brigada n.° 01347-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2018 (fojas 43 y 44) en el cual se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida n.° P02144295 del Registro Predial Urbano de Zona Registral N° IX-Sede Lima y anotado en el registro SINABIP con el CUS n.° 35320; **ii)** constituye un bien de dominio público con uso asignado educación, asimismo, se verificó que en el Asiento 000005 de la Partida Registral n.° P02144295, se encuentra inscrita la Resolución n.° 300-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de mayo de 2017, mediante la cual se declaró la extinción de la afectación en uso de “el predio”; **iii)** del resultado de la inspección técnica del 11 de enero del 2017 recogida en la Ficha Técnica n.° 0025-2017/SBN-DGPE-SDS, se determinó que “el predio” se encuentra ocupado en su totalidad por terceros quienes han construido sobre el edificaciones de uso vivienda y comercio; **vi)** de la evaluación en gabinete con el apoyo de las imágenes satelitales históricas del Google Earth desde el 2002 al 2018, se advierte que “el predio” se encuentra totalmente ocupado por construcciones; **vii)** “La administrada” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de “la Directiva n.° 006-2014/SBN” por tanto corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva respecto al presente procedimiento.

#### **Respecto a la calificación sustantiva de la petición**

10. Que, en relación con la calificación sustantiva el numeral 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN”, señala que con la documentación proporcionada por “la administrada” 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.

11. Que, en el caso en concreto, el 18 de octubre de 2019 especialistas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, realizaron la inspección de “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica n.° 0257-2019/SBNDGPE-SDDI, del 21 de octubre del 2019, constatándose entre otros, lo siguiente: **i)** que “el predio” se encuentra en posesión de “la administrada”; **ii)** se encuentra frente a la calle 5, la que presenta pendiente moderada ascendente, está pavimentada y cuenta con alumbrado público; **iii)** “el predio” es de forma irregular, y por ubicarse en la falda de un cerro presenta pendiente pronunciada (45% en sentido perpendicular a la vía), tiene suelo de estrato rocoso, que ha sido cavado y nivelado para acondicionarlo y construir, **iv)** “el predio” está totalmente ocupado por terceros, sobre el cual se ha construido dos edificaciones con materiales convencionales

y con accesos independientes, de acuerdo al siguiente detalle: a) sobre aproximadamente 56% de “el predio”, han levantado una edificación de tres pisos, el primer nivel tiene un área social y una bodega, en el segundo piso están los dormitorios, y en el tercero habitaciones y un patio grande sin techar que se extiende hasta el fondo del lote); b) sobre aproximadamente 44% de “el predio”, han levantado una edificación contigua de dos niveles, el primero de considerable altura (mayor de 3.00 m.) y de amplias luces (más de 4 m. de ancho), utilizada como cochera, según se manifestó; el segundo nivel se encuentra delimitado por muros laterales y el frontal con albañilería confinada (ladrillo con columnas y vigas de amarre), aún está sin techar, en el fondo se aprecia el gran muro de contención de concreto armado, por la fuerte pendiente del terreno.

12. Que, mediante Informe de Brigada n.º 0088-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021, se realizó la calificación sustantiva favorable, concluyéndose que, ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” cumple de manera conjunta con los requisitos que exige la causal c) del artículo 77º del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, conforme se detalla a continuación:

13. Que, en atención al numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, para las etapas no precluidas del procedimiento submateria, corresponde adecuar el petitorio de venta directa por la causal c) del artículo 77º del derogado Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA al numeral 3 del artículo 222º de “el Reglamento”, el cual prevé como causal de venta directa la posesión consolidada cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley n.º 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

14. Que, la causal de venta directa contemplada en el numeral 3 del artículo 222º de “el Reglamento”, advierte requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, en ese contexto se determinó, que “la administrada” cumplió con acreditar la causal invocada, según lo siguiente:

#### **Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010**

Para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, “la administrada” ha adjuntado la documentación siguiente: **i)** recibo de suministro agua de SEDAPAL cancelado el 4 de mayo de 2004 (fojas 39); y, **ii)** recibo de suministro eléctrico de EDELNOR (foja 16) cancelado el 2 de noviembre de 2005, en ambos documentos se identifica a “la administrada” como usuaria y la dirección indicada guarda relación con la de “el predio”.

En consecuencia, se ha verificado que la documentación presentada por “la administrada” corresponde a “el predio”; asimismo, se acredita el ejercicio de posesión en éste con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.

#### **Respecto al área delimitada en su totalidad**

De acuerdo con la información consignada en la Ficha Técnica n.º 0257-2019/SBN-DGPE-SDDI, se verificó que el perímetro de “el predio” se encuentra delimitado, cercado en su totalidad por una edificación de material noble y en posesión de “la administrada”. En consecuencia, el segundo elemento requerido, se encuentra acreditado.

#### **Respecto al uso habitacional, comercial, industrial, u otro, en la mayor parte del predio.**

De acuerdo con la información consignada en la Ficha Técnica n.º 0257-2019/SBN-DGPE-SDDI, se ha verificado que “el predio”, es destinado a vivienda y comercio; por lo que queda acreditado el tercer requisito.

#### **Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego**

15. Que, mediante Memorándum n.º 00014-2021/SBN del 01 de febrero de 2021, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal de posesión consolidada, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.6) del artículo VI de “la Directiva n.º 006-2014/SBN” y de conformidad a lo dispuesto en el literal n) del artículo 11º del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA.

16. Que, mediante Oficio n.º 00417-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2021, se comunicó a “la administrada” sobre la conformidad otorgada al procedimiento de venta directa; asimismo, se informó que correspondía proseguir con la etapa de valuación comercial en el marco de lo estipulado en “el Reglamento”.

### **Sobre la valuación comercial del predio**

17. Que, se llevó a cabo la valuación comercial de “el predio”, solicitado con Memorándum n.º 01189-2021/BN-DGPE-SDDI del 16 de abril del 2021, conforme a lo establecido en el artículo 195º de “el Reglamento”, motivo por el cual mediante el Oficio n.º 987-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 09 de agosto de 2021 (S.I. N.º 20734-2021) 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 la Tasación del 27 de julio de 2021, mediante el cual establece como valor de “el predio” la suma de US \$ 18 592.55 (Dieciocho Mil Quinientos Noventa y Dos con 55/100 Dólares Americanos). Evaluada la documentación presentada a través del Informe Brigada n.º 00721-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto del 2021, se otorgó conformidad a la tasación remitida al cumplir con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

### **Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa**

18. Que, el artículo 224º de “el Reglamento” prescribe entre otros que, al notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá la esquila del aviso del procedimiento de venta directa, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano”, o en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN. De acuerdo con el marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

19. Que, con Oficio n.º 03683-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2021, notificado a “la administrada”, obteniéndose acuse de recibo con fecha 08 de septiembre del 2021, 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” o en otro de mayor circulación de la Región 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, venció el 15 de septiembre de 2021.

20. Que, con la S.I. n.º 23040-2021 presentada el 05 de septiembre del 2021, “la administrada”, adjunta el recorte de la publicación de la esquila del procedimiento de venta directa de “el predio” efectuada en el diario “El Peruano” el 05 de septiembre de 2021, por lo cual los terceros que quisieran formular alguna oposición tenían como plazo máximo hasta el 17 de septiembre de 2021. Asimismo, se debe señalar que, el 17 de septiembre de 2021 se publicó en la página web de esta Superintendencia el procedimiento de venta, al respecto, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Memorando n.º 1320-2021/SBN-GG-UTD del 12 de noviembre del 2021, emitido por la Unidad de Trámite Documentario, quienes efectuaron la revisión del Sistema Integrado Documentario con el que cuenta esta Superintendencia, no ubicando oposiciones relacionadas al procedimiento submatéria.

### **Respecto a la desafectación administrativa**

21. Que, mediante Resolución n.º 840-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre del 2021, se aprobó la desafectación de dominio público al dominio privado del Estado de “el predio”, por cuanto perdió la condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público; la misma que se publicó en el Diario El Peruano el 22 de octubre del 2021; en consecuencia, “el predio” es de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad.

22. Que, en relación a la existencia de procesos judiciales, de la revisión del aplicativo Jmap, concordante con lo comunicado mediante Memorando n.º 01959 -2021/SBN-PP del 15 de noviembre de 2021, sobre “el predio” recae el proceso judicial de Reivindicación interpuesta por esta Superintendencia contra Néstor Ccorimanya Accostupa (pareja de “la administrada”) y “la administrada” con Legajo n.º 024-2020, Expediente Judicial n.º 233-2020 -0-3207-JRCI-01 del Juzgado Civil Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, lo cual es de conocimiento de “la administrada” al ser la demandada, en razón de ello dicho proceso no limita la aprobación del acto de disposición por el titular de la SBN, de conformidad con el artículo 95º de “el Reglamento”.

## Del pago del precio de “el predio”

23. Que, de conformidad con el artículo 201 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 72.1 del artículo 72° y artículo 73° del citado dispositivo legal y el sub numeral 6.14.1 de la “Directiva n.° 004- 2016/SBN”, en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por “la administrada”, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la 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 “la administrada” deberá efectuarse de acuerdo con el tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

24. Que, en caso que “la administrada” desee cancelar el precio 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 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, 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.

25. Que, en el supuesto que “la administrada” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, a que se refiere el artículo 201° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72° y artículo 73° del citado dispositivo legal, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

## De la aprobación del acto solicitado

26. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada ha sido correctamente sustentada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “la administrada”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley n.° 29151” y “el Reglamento”, la “Directiva n.° 006-2014/SBN”, la Resolución n.° 041-2021/SBN-GG, e Informe Técnico Legal n.° 1394-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre del 2021.

## SE RESUELVE:

**PRIMERO: APROBAR** la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento” a favor de **MARÍA CURO AUCCASI**, del área de 176.90 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle 5, Mz. A Lote 21 del Asentamiento Humano Unión y Progreso, Sector Primero, Sub Sector III, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida n.° P02144295 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS 35320, 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 \$ 18 592.55 (Dieciocho Mil Quinientos Noventa y Dos con 55/100 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:** En el supuesto que **MARÍA CURO AUCCASI** opte por 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 vigésimo noveno considerando de la misma. De no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla

con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

**CUARTO:** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de **MARÍA CURO AUCCASI** una vez cancelado el precio de venta del predio.

**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.

**Regístrese y comuníquese. -**

P.O.I n.º 18.1.1

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**