



RESOLUCIÓN N° 1169-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 162-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **AQUILINA CECILIA SANTOS PEÑALOZA VDA. DE CARRERA**, de 172,93 m², ubicado en la Avenida Andrés Avelino Cáceres al Oeste de la Zona C del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, Provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral n.º 14810756 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 163388, (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.º 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante, "TUO de la Ley N° 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 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 relacionados a dichos actos, 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° 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante escrito presentado el 25 de febrero del 2016 [S.I. n.º 04347-2016 (fojas 1 al 6)], complementado con escrito presentado el 21 de septiembre del 2017 [S.I. n.º 32287-2017 (fojas 51 al 53)] y 20 de agosto del 2019 [S.I. n.º 27692-2019 (fojas 103 al 105)], AQUILINA CECILIA SANTOS PEÑALOZA VDA. DE CARRERA (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de un área de 206,28 m², bajo la causal d) del artículo 77 del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, presentando, entre otros, los documentos siguientes: a) copia legalizada de la constancia de vivencia emitida por la Municipalidad Distrital de Ate el 2 de octubre de 1998 (fojas 10); b) copia legalizada de la constatación policial realizada por la Comisaría de Huaycán el 21 de septiembre del 2007 (fojas 12); c) copia fedateada del acta de matrimonio de 1994 (fojas 23); d) copia legalizada del acta de defunción (fojas 25); e) memoria descriptiva, plano de ubicación y localización y plano perimétrico (fojas 137 a 141).

Respecto a la calificación formal

3. Que, mediante Resolución n.º 1179-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre del 2019 (fojas 210 al 211), se declaró fundado el recurso de reconsideración interpuesto por "la administrada", contra la Resolución n.º 869-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de septiembre del 2019 (fojas 154 al 157) que declaró inadmisibles sus solicitudes de venta primigenia, retrotrayéndose hasta la etapa de calificación formal el procedimiento de venta directa de "el predio".

4. Que, debido a que el procedimiento se ha retrotraído a la etapa de calificación formal, este despacho tomará en consideración la documentación que presentó “la administrada” el 15 de octubre del 2019 [S.I. N° 33818-2019 (fojas 164 al 170)], 11 de noviembre del 2019 [S.I. 36313-2019 (fojas 179 y 180)], y, 27 de noviembre del 2019 [S.I. 38036-2019 (fojas 201)], pues con la misma modificó el petitorio del área requerida en venta directa a 193,43 m², además presentó, entre otros, la documentación siguiente: a) memoria descriptiva y plano de ubicación - localización y plano perimétrico (fojas 171 al 174); b) copias legalizadas de los recibos Nros. 011828, 011828, 01182, 0118289, 0223164, 0311257, 0311256, 0110115, 0110116, 0419010, 0419011, 0419012, 0790295, 0789321, 0419013, 0790296, 0790299, 0790294, 078932, 118483, 1184836, 1184837, 11848 y 1184889 emitidas por la Municipalidad distrital de Ate el 29 de junio del 2006, 2 de noviembre del 2006, 15 de marzo del 2007, 16 de julio del 2008, 23 de marzo del 2009, 12 de marzo del 2010, 23 de febrero del 2010 y 29 de octubre del 2019 (fojas 185 al 193); c) copia legalizada del certificado de la denuncia policial presentada ante la comisaria de Huaycán el 6 de mayo del 2006 (fojas 200); y, d) copia legalizada del Certificado de Zonificación y Vías n.º 1956-2019-MML-GDU-SPHU del 19 de noviembre de 2019 (fojas 202 al 205).
5. Que, “la administrada”, para una mejor evaluación de su procedimiento, mediante escrito presentado el 6 de marzo del 2020 [S.I. n.º 06198-2020 (fojas 219 y 220)], precisa que se acoge a la causal c) del artículo 77 del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA.
6. 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.
7. 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.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.º 064-2014-SBN (en adelante, “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.
8. 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.º 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 222 de “el Reglamento”.
10. 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.
11. 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.º 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.
12. Que, al haberse retrotraído a la etapa de calificación formal se procedió a evaluar la documentación presentada por “la administrada” señalada en los considerandos precedentes, emitiéndose el Informe Preliminar 263 y 575-2020/SBN-DGPESDDI del 20 de febrero (fojas 217 y 218) y 7 de julio del 2020 (fojas 221 al 224), respectivamente, mediante los cuales se concluyó lo siguiente: i) en relación al área materia de venta ascendente a 193,43 m², se indicó que se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13483657 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS 117990; 13,27 m² que representa el 6,86 % se superpone con el derecho de vía de la Avenida Andrés Avelino Cáceres, lo que deberá ser verificado en campo; ii) recae en zonificación Comercio Zonal – CZ aprobado por Ordenanza N° 1099-MML, compatible con el uso casa habitacional (vivienda) y taller de carpintería, finalidad que se viene desarrollando en el predio, iii) ha

cumplido con presentar los documentos detallados en el artículo vi) de “la Directiva”, iv) los documentos presentados para acreditar la antigüedad de posesión tienen fecha de emisión de 1998 y 2006 y corresponden a un predio de mayor extensión (335,12 m² - área inicial), en cuyo ámbito se encuentra comprendida la mencionada área de 193,43 m²; y, vi) se aprecia que el predio materia del procedimiento, se encuentra en el ámbito del proceso judicial no concluido, contenido en el Legajo N° 139-2005 – Expediente Judicial n.° 132-2005 seguido por la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS AGROPECUARIOS EL NINIVE HUAYCAN sobre prescripción adquisitiva.

13. Que, mediante el Informe de Brigada n.° 854-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2020 (fojas 225 al 230), se concluyó respecto al área ascendente a 193,43 m², lo siguiente: i) constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; ii) “la administrada” cumplió con presentar los requisitos establecidos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada (literal c) del artículo 77 del derogado Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA); y, iii) corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.

Respecto a la calificación sustantiva de la petición

14. Que, tal cómo se indicó en el sexto considerando de la presente resolución, el petitorio de venta directa se ha adecuado al numeral 3 del artículo 222 de “el Reglamento” [antes causal c) del artículo 77 del derogado D.S. n.° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias], por lo que, en atención al artículo 190 de “el Reglamento”, luego de la calificación formal, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

15. Que, el 23 de noviembre de 2020 se llevó a cabo la inspección ocular del área de 193,43 m², registrada en la Ficha Técnica n.° 13-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2021 (fojas 232 y 233); en la que se constató lo siguiente: i) se verificó que en su totalidad se encuentra delimitado y ocupado con una edificación mixta de material noble y material desmontable (madera y calamina), posesionado por “la administrada”; ii) construcción de 2 pisos, el primer piso es utilizado para comercio (venta de artículos de ferretería, veterinaria y verdulería), el segundo piso es vivienda; y, iii) como resultado de la comparación entre el levantamiento submétrico de la ocupación y las coordenadas de la Partida Registral n.° 13483657 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y al haber excluido el área de la calle S/N lateral y de la sección de vía calculada de la avenida Andrés A. Cáceres, resultó un área disponible de 172,93 m².

16. Que, producto de la inspección realizada al área ascendente a 193,43 m², se elaboró el Informe Preliminar n.° 00200-2021/SBNDGPE-SDDI del 10 de febrero 2021 (fojas 234 al 240), concluyéndose, entre otros, lo siguiente: i) se ha excluido el área ocupada por el trazo afirmado de la calle lateral S/N, resultando un área factible para evaluar un acto de disposición, ascendente a 172,93 m², la cual ha sido denominada como “el predio” en el visto de la presente resolución; ii) “el predio” forma parte de la propiedad inscrita a favor del Estado en la Partida Registral n.° 13483657 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - CUS n.° 117990, sobre el cual no se han identificado restricciones o dominio público que impida su disposición; iii) “el predio” se encuentra delimitado y administrado por “la administrada”, siendo destinado a fines comerciales y habitacionales, de acuerdo a lo señalado en la Ficha Técnica n.° 13-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2021; iv) el uso que se le viene dando a “el predio” es compatible con la zonificación COMERCIO ZONAL-CZ, señalada en el Certificado de Zonificación y Vías N° 1956-2019-MML-GDU-SPHU emitido el 19.11.2019 por la Municipalidad Metropolitana de Lima y el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas en el distrito de Ate, dado que en esta zonificación se admiten los usos de vivienda, venta de artículos de madera y ferretería, venta de productos veterinarios y verdulería; y v) se aprecia que “el predio” se encuentra en el ámbito del proceso judicial no concluido, contenido en el Legajo N° 139-2005 – Expediente Judicial n.° 132-2005 sobre prescripción adquisitiva por la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS AGROPECUARIOS EL NINIVE HUAYCAN.

17. Que, este despacho mediante los Oficios nros. 484-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de febrero de 2021 (fojas 241 al 244) y 1485-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2021 (fojas 259 y 260), informó a “la administrada” lo relacionado al área que es factible de ser materia de venta directa; así como de la entrada en vigencia de “el Reglamento”, razón por la cual, mediante los escritos presentados el 31 de marzo de 2021 [S.I. n.° 08056-2021 (fojas 245 al 247)] y 04 de mayo de 2021 [S.I. n.° 11069-2021 (fojas 261 y 262)], la administrada aceptó que el procedimiento de venta directa se realice respecto del área de 172,93 m² (“el predio”); así como, presentó, entre otros, la declaración jurada con firma legalizada de que no se encuentra impedida de adquirir bienes inmuebles por parte del Estado (fojas 263 y 264).

18. Que, mediante Informe de Brigada n.º 00577-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio de 2021 (fojas 265 al 272), se realizó la calificación sustantiva favorable, determinándose que “el predio” constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad; así como, que el petitorio de “la administrada” se encuentra inmerso en el numeral 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, conforme el detalle siguiente:

i) Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

“La administrada” ha adjuntado la documentación siguiente:

a) Copia Certificada de la Constancia de Vivienda s/n, otorgada el 02 de octubre de 1998 por la Municipalidad Distrital de Ate, a favor de **Ciro Carrera Carrera**, respecto a la Manzana B Lote 14 - Av. Andrés Avelino Cáceres - Asociación Agropecuario de Productores El Ninive, con un área de 335,12 m².

b) Copia Certificada n.º 1097 emitida el 21 de setiembre de 2007 de la Constatación Policial efectuada el 18 de julio de 2005, en la que se evidenció el domicilio de **Ciro Carrera Carrera**, sobre el terreno situado en la Asociación de Propietarios Agropecuarios El Ninive, con frente a la Av. Andrés Avelino Cáceres.

c) Copia Certificada de la Constatación Policial del 06 de mayo de 2006, otorgada a **Ciro Carrera Carrera** respecto del predio ubicado en Mz. B Lote 14 - Asociación de Propietarios Agropecuarios El Ninive, constatando la ocupación cercada sobre aproximadamente 240.00 m² con una vivienda, taller de carpintería y venta de madera en su interior, verificando la residencia del solicitante de la constatación, de **Aquilina Cecilia Santos Peñaloza** (DNI 09726753) e hijos.

d) Copia certificada de los recibos de Pago por concepto de Impuesto Predial a nombre de **Ciro Carrera Carrera**, respecto al predio identificado como Av. Andrés Avelino Cáceres Mz. B Lote 14 - Asociación de Propietarios Agropecuarios El Ninive, correspondiente al año 2004 con sello de caja del 29 de junio de 2006; año 2007 con sello de caja del 15 de marzo de 2007; año 2008 con sello de caja del 16 de julio de 2008; año 2009 con sello de caja del 23 de marzo de 2009 y año 2010 con sello de caja del 23 de febrero de 2010.

Asimismo, se ha determinado que, si bien los documentos presentados se emitieron a nombre de **Ciro Carrera Carrera** desde el año 1998, también lo es que este estuvo casado con “la administrada” (hoy viuda) desde el año 1994, tal como se acredita con el Acta de Matrimonio del año 1994 del Registro de Estado Civil de la Municipalidad Provincial de Huarura – Huacho (fojas 23) y el Acta de Defunción emitida por el RENIEC (fojas 25), por lo que ambos han mantenido un único domicilio conyugal desde aquella fecha, tal como se acredita con la Constatación Policial del 06 de mayo de 2006.

Además, “la administrada” ha presentado el HR-PU de la Declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2019 de “el predio”, emitido por la Municipalidad distrital de Ate el 29 de abril de 2019 a su nombre, que identifica al terreno como Av. Andrés Avelino Cáceres UCV 47B Lote 212B HUAYCÁN ZONA C (Mz. B Lote 14 Asociación de Propietarios Agropecuarios El Ninive); y, en los documentos señalados con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, figura el domicilio ubicado en la Mz. B Lote 14 - Asociación de Propietarios Agropecuarios El Ninive, acreditándose que existe una relación indubitable entre estos documentos y “el predio”, de acuerdo a lo indicado en el Informe Preliminar n.º 00200-20217SBN-DGPESDDI.

En consecuencia, se acredita que “la Administrada” tiene el ejercicio de la posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de “el predio”, al constituir el domicilio conyugal que tuvo con su difunto esposo (**Ciro Carrera Carrera**) y que la documentación presentada corresponde a “el predio”.

ii) Respecto al área delimitada en su totalidad

Como resultado de la inspección del 23 de noviembre de 2020, señalada en la Ficha Técnica n.º 13- 2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 232 y 233), se verificó, entre otros, que “el predio” se encuentra delimitado y cercado en su totalidad por una edificación mixta de material noble y desmontable (madera y calamina). En consecuencia, se concluye que cumple con el segundo requisito.

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

Como resultado de la inspección del 23 de noviembre de 2020, señalada en la Ficha Técnica n.º 13- 2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 232 y 233), se verificó, entre otros, que “la administrada” se encuentran en posesión de “el predio”, destinándolo a vivienda y comercio. De esta forma, al desarrollarse la actividad de vivienda en la totalidad de “el predio”, se cumple con el tercer requisito.

iv) Respecto a que el petitorio de venta directa formulado por “la administrada” no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades

Al respecto, ha quedado determinado que “el predio” constituye un bien de dominio público que factible de disponer y que “la administrada” cumple con los requisitos previstos para la causal 3) del artículo 222º de “el Reglamento”, con ello se descarta que el presente procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

19. Que, mediante Memorándum n.º 00078-2021/SBN del 07 de julio del 2021 (fojas 276), 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.

20. Que, mediante Oficio n.º 02878-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2021 (fojas 277 al 279), se comunicó a “la administrada” que se otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial de “el predio” debe depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT)², a fin de respaldar su interés en la presente compra venta, de conformidad a lo señalado en el numeral 194.1 del artículo 194 de “el Reglamento”. Cabe precisar que, la Supervisora del Sistema Administrativo de Tesorería, mediante el Memorando n.º 442-2021/SBN-OAF-SAT del 2 de agosto de 2021 (fojas 282); informó que “la Administrada” realizó el depósito el 23 de julio de 2021.

21. Que, dado que “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión se solicitó a la Oficina Registral de Lima su independización, la misma que obra inscrita a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia en la Partida Registral n.º 14810756 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

Sobre la valuación comercial del predio

22. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de la “Directiva n.º 006-2014/SBN”, se llevó a cabo la valuación comercial, motivo por el cual mediante el Oficio n.º 1520-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 22 de noviembre de 2021 [S.I. n.º 30243-2021 (fojas 377)], la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite el Informe de Tasación del 29 de octubre de 2021 (fojas 378 al 401), el cual establece como valor de “el predio” la suma de US\$ 58 726,85 (cincuenta y ocho mil setecientos veintiséis con 85/100 dólares americanos).

23. Que, evaluado el informe señalado en el considerando anterior, a través del Informe Brigada n.º 1311-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2021 (fojas 417 al 423) se otorgó conformidad a la tasación remitida, por cuanto cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

24. Que, de conformidad con lo señalado en los artículos 224 y 226 de “el Reglamento” concordado con lo señalado en el numeral 6.9.1 de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”, 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” o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN. 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.

25. Que, con Oficio n.º 05101-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2021 (fojas 424 y 425), notificado a “la administrada” el 26 de noviembre del 2021 (fojas 427), se hizo de conocimiento el valor del precio de venta remitiéndole el aviso de publicación (fojas 426) 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 03 de diciembre de 2021.

26. Que, “la administrada” mediante escrito presentado el 02 de diciembre del 2021 [S.I. n.º 31293-2021 (fojas 428)], adjunta el recorte de la publicación de la esquila del procedimiento de venta directa de “el predio” efectuada en el diario “UNO” el 02 de diciembre de 2021 (fojas 429), por lo cual los terceros que quisieran formular alguna oposición tenían como plazo máximo hasta el 17 de diciembre de 2021. Asimismo, se debe señalar que, el 02 de diciembre 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 1457-2021/SBN-GG-UTD del 20 de diciembre del 2021 (fojas 432), 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.

27. Que, con relación a la existencia de procesos judiciales, se advierte que “el predio” forma parte del ámbito de mayor extensión sobre el cual la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS AGROPECUARIOS EL NINIVE HUAYCAN. (asociación a la que pertenece “la administrada”) demanda a esta Superintendencia la prescripción adquisitiva de dominio, con Legajo N.º 139-2005 – Expediente Judicial N.º 132-2005, lo cual fue puesto de conocimiento de “la administrada” mediante la Notificación n.º 2114-2019/SBN-GG-UTD (fojas 159), al notificarle, entre otros, el Informe Preliminar n.º 1026-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 142 al 144), en el cual se señala la presente información, debido a 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”

28. 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.º 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.

29. 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 1430º 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.

30. 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 201º de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72º y artículo 73º del citado dispositivo legal, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

31. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “la administrada” deberá 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.

De la aprobación del acto solicitado

32. 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 TULO de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 006-2014/SBN aprobada por la Resolución n.º 064-2014/SBN, la Resolución 041-2021/SBN-SG, e Informe Técnico Legal n.º 1559-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2021.

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

[2] Se debe precisar que, en tanto se establezcan los lineamientos (directiva) que permitan determinar en función del área, ubicación y potencialidades de uso del predio un monto que no supere las dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) como depósito de garantía, se requerirá el monto máximo señalado por "el Reglamento", a fin de no retrasar los procedimientos en trámite.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 3 del artículo 222 de "el Reglamento" a favor de **AQUILINA CECILIA SANTOS PEÑALOZA VDA. DE CARRERA**, del predio de 172,93 m², ubicado en la Avenida Andrés Avelino Cáceres al Oeste de la Zona C del pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Electrónica n.º 14810756, CUS n.º 163388.

SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 58 726,85 (cincuenta y ocho mil setecientos veintiséis con 85/100 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 **AQUILINA CECILIA SANTOS PEÑALOZA VDA. DE CARRERA** 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 **AQUILINA CECILIA SANTOS PEÑALOZA VDA. DE CARRERA** 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