



RESOLUCIÓN N° 0470-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 814-2017/SBNSDDI en el que se sustenta la **VENTA DIRECTA** al señor **VALERIO MOYA TUCTO**, respecto del predio de 89,75 m², ubicado en Sub Lote 36-A Zona de Vivienda, Zona N, UCV 177B, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.° P02271196 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, y anotado con CUS n.° 166589 (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 (en adelante el “TUO de la Ley n.° 29151”), su Reglamento aprobado mediante 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 ejecutar, entre otros, los actos de disposición respecto de los bienes cuya administración están a su cargo; siendo competente para ello la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, conforme lo dispuesto por el artículo 47° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (ROF), aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante escrito presentado el 02 de octubre de 2017 [S.I. n.° 33607-2017 (fojas 01 al 05)], el señor **VALERIO MOYA TUCTO** (en adelante, “el administrado”), solicitó la venta directa del área de 90,00 m² (en adelante “área inicial”), por causal de posesión, establecida en el literal c) del artículo 77° del derogado D.S. n.° 007-2008-VIVIENDA. Para tal efecto, entre otros, adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia del DNI n.° 42151434 de Valerio Moya Tucto y DNI n.° 44064124 de Doris Yuliza Piña Torre; **b)** Partida Registral n.° P02010454 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima; **c)** Certificado de Zonificación y Vías n.° 1432-2017-MML-GDU-SPHU, de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Gerencia de Desarrollo Urbano, Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, del 25 de setiembre 2017; **d)** Plano Perimétrico P-01

y Memoria descriptiva suscrita por el Arq. Luis Alberto Martos Carrillo, con C.A.P. n.º 5101; **e)** Transacción Extrajudicial n.º 32112008055917, entre SEDAPAL S.A. y el Sr. Valero Moya Tucto, de fecha 16 de setiembre de 2008; **f)** Copia simple de Autorización de Ejecución de Obra en Áreas de Uso Público n.º 1652-2008-MDA/GOP-SGEOP, de fecha 06 de octubre de 2008, Expediente n.º 32096 emitida por la Subgerencia de Ejecución de Obras Públicas de la Municipalidad Distrital de Ate; **g)** Copia simple del impuesto predial (formulario HR y PU) del periodo 2004 al 2010 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate; **h)** Copia simple del pago del impuesto predial del periodo 2005, realizado el 17 de octubre de 2009; **i)** Copia simple del pago del impuesto predial del periodo 2009, realizado el 13 de julio de 2009; **j)** Copia simple del pago del impuesto predial del periodo 2010 – 1 y 2, realizado el 5 de agosto de 2010; **k)** Plano perimétrico suscrito por el arquitecto Luis Alberto Martos Carrillo en setiembre de 2017; **l)** Copia simple de Contrato de Suministro de Servicio Público de Energía Eléctrica y Servicios (Luz del Sur), de fecha 11.07.2014; **m)** Original de Resolución de Subgerencia n.º 13833-2008-MML/GTU-SIT de fecha 22 de octubre de 2008, Expediente n.º 124123-08 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, referido a canalización de conexión de agua.

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, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

4. Que, el artículo 56º 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 5.8 de la Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales” (en adelante “la Directiva”), 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 competente.

5. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º de “el Reglamento” y 5.4 de “la Directiva”, 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 222º de “el Reglamento” concordado con el numeral 5.6 de “la Directiva”.

6. 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 222º de “el Reglamento” y numeral 5.6 de “la Directiva”.

Respecto a la evaluación formal

7. Que, el artículo 188º y 189º de “el Reglamento” 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.

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” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación técnica remitida, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 390-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2018 (fojas 64 y 65) el cual determinó respecto del “área inicial” lo siguiente: **i)** Se encuentra en ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la partida registral n.º P02167044 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, identificado con el CUS 32154, sobre el cual se ha extinguido la afectación en uso que otorgo el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en el proceso de formalización que tuvo a cargo, según consta en el asiento 00005 de la referida partida registral; **ii)** Cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM; **iii)** Constituye un lote de equipamiento urbano (servicios comunales), bien de dominio público; y, **v)** Del Sistema de Información de Bienes Estatales SINABIP se advierte la Ficha Técnica 2005-2017/SBN-DGPE-SDS la cual describe que se encuentra ocupado por “el administrado”, cuenta con una edificación de un piso de material noble (muros de ladrillo y concreto con columnas).

10. Que, con Oficio n.º 367-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de febrero de 2019 (foja 73), se solicitó a “el administrado” presente declaración jurada de autenticidad de documentos, toda vez que los mismos fueron adjuntados en copia simple, otorgándole para ello, el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un día (01) hábil, computado a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud; el cual fue notificado el 08 de febrero de 2019, siendo su fecha de vencimiento el 04 de marzo de 2019. En respuesta, “el administrado” mediante escrito presentado el 15 de febrero de 2019 [S.I. n.º 04815-2019 (fojas 75 y 76)], dentro del plazo otorgado, presentó la declaración jurada de veracidad de documentos con firma legalizada del 15 de febrero de 2019.

11. Que, por otra parte, se realizó una evaluación técnica, en la cual se determinó que la poligonal de “el predio” tiene un área gráfica es de 89,74 m², generando una modificación del área de 90,00 m² a 89,74 m², motivo por el cual mediante Oficio n.º 577-2019/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2019 (fojas 81), se requirió a “el administrado” documentación técnica autorizada por ingeniero o arquitecto colegiado precisando el área real de “el predio”, así como la aclaración de su estado civil, en el cual se otorgó el plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un día (01) hábil, computado a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, siendo notificado el 26 de febrero de 2019, por lo que su fecha de vencimiento es el 20 de marzo de 2019.

12. Que, “el administrado” mediante escrito presentado el 11 de marzo de 2019 [S.I. n.º 07744-2019 (fojas 83 y 84)], dentro del plazo otorgado, remite el plano perimétrico y de ubicación, así como memoria descriptiva, suscritos por el arquitecto Martos Carrillo en marzo 2019 respecto del área de 89,74 m², de lo que se infiere que se encuentra conforme con el área reformulada; además, señaló que es conviviente con la señora Doris Yuliza Piñan Torre.

13. Que, mediante Informe de Brigada n.º 630-2019/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2019 (fojas 90 y 91), se concluyó lo siguiente: **i)** “el predio” constituye un bien de dominio público del Estado sobre el cual se debe determinar si es de libre disponibilidad, debiéndose verificar en campo si ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o

soporte para la prestación de cualquier servicio público; **ii)** “el administrado” cumplió con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de la entonces Directiva n.º 006-2014/SBN y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva, y de ser el caso, aprobar la desafectación administrativa de “el predio”.

Respecto a la calificación sustantiva

14. Que, el artículo 190º de “el Reglamento” en relación a la calificación sustantiva, señala que, con la documentación proporcionada por el solicitante, 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.

15. Que, en el caso concreto, “el administrado” sustentó su petitorio en la derogada causal c) del artículo 77 del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, en consecuencia, corresponde adecuar su pedido a la causal de venta directa por posesión consolidada prevista en el numeral 3) del artículo 222º de “el Reglamento” concordado con el ítem 3) del numeral 5.6 de “la Directiva”.

16. Que, habiéndose cumplido con presentar los requisitos formales de la causal invocada, el 13 de setiembre de 2019, especialistas de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, realizaron la inspección de “el predio”, la misma que quedó registrada en la Ficha Técnica n.º 0251-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (foja 93), en la que se constató lo siguiente: **i)** El acceso a el predio es por la calle los blanquillos y cuenta con servicios básicos (luz eléctrica, agua y desagüe); **ii)** Se encuentra ocupado por el administrado y su familia con vivienda construida; **iii)** Aproximadamente el 50% del “área inicial” es de un piso y de material noble; el resto del área forma parte de un cerro pedregoso; **iv)** La vivienda cuenta con dos puertas una metálica y la otra de madera con dos ventanas; y **v)** El predio colinda por el fondo con la calle integración en el cual hay un muro de piedra que los separa.

17. Que, mediante escrito presentado el 04 de febrero de 2020 [S.I. n.º 02921-2020 (fojas 95 y 96)], “el administrado” y su conviviente, señora Doris Yuliza Piñan Torre, remitieron plano perimétrico y de ubicación, así como memoria descriptiva suscritas por el Arquitecto Martos Carrillo en Marzo 2019, indicando además que ambos se encuentran en posesión de “el predio”.

18. Que, mediante Oficio n.º 01483-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2021 (fojas 110 y 111), se informó a “el administrado” que conforme a la Primera Disposición Complementaria Transitoria correspondía adecuar presente procedimiento; por consiguiente, se le solicitó la Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, en virtud del artículo 100º de “el Reglamento”, otorgándole para ello el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado documento. El citado oficio fue notificado el 23 de abril de 2021, según consta del sello del cargo de notificación (foja 112), teniéndolo por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 (en adelante “TUO de la Ley n.º 27444”); asimismo, se debe precisar que la fecha de vencimiento es el 07 de mayo de 2021.

19. Que, en atención a ello, con escrito presentado el 03 de mayo de 2021 [S.I. n.º 10993-2021 (foja 114)], “el administrado” otorga respuesta a lo solicitado dentro del plazo establecido, adjuntado para ello dos (02) declaraciones juradas con firmas legalizadas de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado suscrito cada uno por “el administrado” y Doris Yuliza Piñan Torre, de fecha 29 de abril de 2021, dando por cumplido el requisito exigido en el artículo 100º de “el Reglamento”.

20. Que, mediante Informe de Brigada n.º 00738-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2021 (fojas 119 al 127), se realizó la calificación sustantiva favorable, concluyéndose, que: i) De acuerdo a los parámetros urbanísticos de la zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, que establece que “*el Lote no puede tener un área menor a 90,00 m², igualmente, que debe existir área libre al interior del lote de vivienda no menor al 30% del área total*”, corresponde continuar con el procedimiento sobre **el área de 90,00 m²**, “área inicial”, y no sobre el área reformulada de 89,74 m², considerando que la diferencia es de 0,26 decimales y puede ser absorbido en un mecanismo de redondeo al valor numérico más cercano, en el presente caso 90,00 m²; ii) el “área inicial” se encuentra comprendido en un área de mayor extensión que constituye un bien de dominio público del Estado que ha perdido tal condición, conforme se advierte de la Resolución n.º 016-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de enero de 2013, con la que se extingue la afectación en uso en razón al incumplimiento de finalidad por su afectatario; así como con la inspección realizada el 13 de setiembre de 2019, en la que se observó la posesión consolidada de “el administrado”, verificándose la desnaturalización del normal funcionamiento del uso público; además, para su desafectación administrativa, se debe considerar que “el predio” no se encuentra dentro de los alcances de Ley n.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos; y iii) la solicitud de venta directa se subsume en la causal 3) del artículo 222º de “el Reglamento”, siendo requisitos previos la independización registral del predio matriz y desafectación administrativa de “el predio”.

21. Que, en atención al numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, corresponde adecuar su petitorio de venta directa por la causal c) del artículo 77 del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA al numeral 3 del artículo 222 de “el Reglamento” concordado con el ítem 3) del numeral 5.6 de “la Directiva”, 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”.

22. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde determinar si “el administrado” se encuentran inmersos en la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento” concordado con el ítem 3) del numeral 5.6 de “la Directiva”:

22.1 Para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en el “área inicial” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de acuerdo al ítem 3 del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” y el ítem 3 del numeral 6.2 de “la Directiva”, “el administrado” adjuntó los documentos siguientes:

- Copia simple del impuesto predial (formulario HR y PU) del período 2004 al 2010 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ate del predio ubicado en Lote 36, UCV 177B - Comunidad Autogestionaria de Huaycán - Zona N, Ate Sec. 042 Zon. 06, sobre un área de 90,00 m², a nombre del señor Valerio Moya Tucto con código de contribuyente 0000246916.
- Copia simple del pago del impuesto predial del periodo 2005, realizado el 17 de octubre de 2009; del período 2009, realizado el 13 de julio de 2009; y del periodo 2010 – 1 y 2, realizado el 5 de agosto de 2010; señalando como dirección fiscal en Lote 36, UCV 177B - Comunidad Autogestionaria de Huaycán - Zona N, Ate, a nombre del señor Valerio Moya Tucto con código de contribuyente 0000246916.

- Copia simple de Autorización de Ejecución de Obra en Áreas de Uso Público n.º 1652-2008-MDA/GOP-SGEO, de fecha 06 de octubre de 2008, Expediente n.º 32096 emitida por la Subgerencia de Ejecución de Obras Públicas de la Municipalidad Distrital de Ate, señalando como ubicación para la conexión domiciliaria GR UCV 177B Lote 36 Zona N A.H. Huaycán – Ate, a nombre del señor Valerio Moya Tucto.
- Original de Resolución de Subgerencia n.º 13833-2008-MML/GTU-SIT de fecha 22 de octubre de 2008, Expediente n.º 124123-08 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, referido a canalización de conexión de agua al predio ubicado en Gr. UCV n.º 177 – B, Manzana 177 Lote 36 A.H. Huaycán Zona N, en mérito a la solicitud formulada por el señor Valerio Moya Tucto.
- De acuerdo a lo señalado en el numeral 3.5 del presente informe, en relación a la documentación presentada en copia simple, se debe precisar que el señor Valerio Moya Tucto remitió declaración jurada de autenticidad de los documentos, con firma legalizada por Notario el 15 de febrero de 2019.
- Por otro lado, si bien con escrito presentado el 04 de febrero de 2020 (S.I. n.º 02921-2020), se apersonan al procedimiento los señores Valerio Moya Tucto y su conviviente señora Doris Yuliza Piñan Torre, indicando que ambos se encuentran en posesión de “el predio”, sin embargo, con la documentación descrita en el presente literal, solo se acredita la posesión de “el administrado”, razón por la cual se continúa con el presente procedimiento solo con el señor Valerio Moya Tucto.

De acuerdo a lo expuesto, se tiene que los citados documentos corresponden al “área inicial”, conforme se colige de la inspección técnica que consta en la Ficha Técnica n.º 0251-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (foja 93), así como en el Informe Preliminar n.º 00945-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2020 (fojas 101 al 107), en ese sentido, “el administrado” acredita la posesión sobre el “área inicial” antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que se cumple con el primer elemento requerido por el numeral 3) del artículo 222º del Reglamento”.

Respecto al área delimitada en su totalidad

22.2 De acuerdo a la inspección realizada el 13 de setiembre de 2019, registrada en la Ficha Técnica n.º 0251-2019/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2019 (foja 93) y conforme a lo expuesto en el Informe Preliminar n.º 00945-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2020 (fojas 101 al 107), se ha verificado sobre la delimitación de “el predio” lo siguiente:

- La ocupación de “el administrado” se encuentra definida por una construcción de un piso de material noble (ladrillo y concreto) y techo de calamina en aproximadamente el 50% del área de “el predio”.
- El resto del área forma parte de un cerro pedregoso que colinda por el fondo con la calle Integración, y existe un muro de piedra que los separa, visualizándose que “el predio” se encuentra definido. Además, el área libre requiere acondicionar, toda vez que su suelo es de naturaleza accidentada y rocosa, no permitiendo el acceso a dicha área.

De acuerdo a lo expuesto, se verifica que el “área inicial” se encuentra delimitado por la construcción del predio colindante, un muro que colinda con la calle Integración que restringe el acceso desde dicha vía (delimitación natural) y la construcción de “el

administrado". En consecuencia, el segundo elemento requerido por el numeral 3) del artículo 222° de "el Reglamento", se encuentra acreditado.

Respecto al uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio

22.3 De acuerdo a la inspección realizada el 13 de setiembre de 2019, se ha verificado que "el administrado" destina el "área inicial" para los fines de vivienda y área libre que se encuentra delimitado de forma natural, por existir suelo rocoso y topografía accidentada. En consecuencia, el tercer elemento requerido por el numeral 3) del artículo 222° de "el Reglamento", se encuentra acreditado.

Respecto a que el petitorio de venta directa formulado por "el administrado" no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades

22.4 Al respecto, ha quedado determinado que "el administrado" cumple con los requisitos previstos para la causal 3) del artículo 222° 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

23. Que, mediante Memorándum n.° 00108-2021/SBN del 25 de agosto de 2021 (foja 136), 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 6.8 de "la Directiva" 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.

Sobre el depósito en garantía de respaldo de la solicitud

24. Que, mediante Oficio n.° 03679-2021/SBN-DGPE-SDDI notificado el 03 de setiembre de 2021 (fojas 137 y 138), se comunicó a "el administrado" sobre la conformidad otorgada al procedimiento de venta directa; asimismo, se solicitó el depósito de dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), a fin de que se respalde su interés en el presente procedimiento de venta directa, de conformidad con lo señalado en el artículo 188° de "el Reglamento", otorgándole para ello el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación del oficio, bajo apercibimiento de declarar el abandono del presente procedimiento, de conformidad con el numeral 194.2 del artículo 194 de "el Reglamento", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del "TUO de la Ley n.° 27444", siendo su plazo de vencimiento el 17 de setiembre de 2021.

25. Que, con escrito s/n presentado el 17 de setiembre de 2021 [S.I. n.° 24369-2021 (foja 141)], dentro del plazo otorgado, "el administrado" adjunta constancia de pago en la cuenta de esta Superintendencia por el valor de S/ 8 800.00 (Ocho Mil Ochocientos y 00/100 Soles), depósito que fue confirmado por el Sistema Administrativo de Tesorería – SAT con Memorándum n.° 00544-2021/SBN-OAF-SAT del 17 de setiembre del 2021 (foja 142).

Sobre la valuación comercial del predio

26. Que, de forma previa a la etapa de la valuación del terreno, se elaboró el Informe Preliminar n.° 01556-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021 (fojas 159 y 160), se determinó que: **i)** el predio matriz de 179,50 m² inscrito en la Partida Registral n.° P02167044 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, está ocupado por dos familias, quienes han dividido el terreno de manera equitativa, un 50% de su extensión, que

representa 89,75 m², está ocupado por “los administrados” y el otro 50%, también de 89,75 m², ocupado por la señora Magnolia Guiop Culqui; **ii)** Si bien el Certificado de Zonificación y Vías n.º 1432-2017-MML-GDU-SPHU del 25 de setiembre de 2017, establece como Lote normativo Mínimo: 90,00 m², Frente Mínimo: 6,00 m; cabe indicar que los sublotes generados de subdividir el predio matriz, es de 89,75 m² cada uno, estarían dentro de esas condiciones, pues tienen un frente de 6 metros y la diferencia de su extensión de 0,25 m², estaría dentro de los márgenes de tolerancia catastral (2,5 % para predios urbanos menores de 200 m²); por consiguiente se aclara que el área materia de venta es de 89,75 m², “el predio”. Por consiguiente, dado que la diferencia en el área es menor y mínima al “área inicial”, no altera la evaluación sustantiva realizada en el presente procedimiento, referente al cumplimiento de la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento” por parte de “el administrado”.

27. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.12 de “la Directiva”, se llevó a cabo la valuación comercial, motivo por el cual mediante el Oficio n.º 0012-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 06 de enero de 2022 [S.I. n.º 00221-2022 (fojas 189)], con el cual se emite el Informe Técnico de Tasación n.º 0005-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 04 de enero del 2022, en mérito del cual establece como valor de “el predio” la suma de US\$ 9 219,37 (Nueve Mil Doscientos Diecinueve con 37/100 Dólares Americanos).

28. Que, evaluada la documentación remitida, a través del Informe Brigada n.º 00032-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero de 2022, 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

29. Que, el numeral 224.1 del artículo 224º “el Reglamento” y 6.13 de “la Directiva” prescribe que, un extracto de la solicitud de compraventa directa con el precio a valor comercial es publicado por única vez, en el diario oficial El Peruano o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, así como en la página web de la entidad.

30. Que, mediante Oficio n.º 00205-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2022, notificado el mismo día a su casilla electrónica (foja 211) a “el administrado”, 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 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 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 27 de enero de 2022.

31. Que, mediante escrito presentado el 27 de enero de 2022 [(S.I. n.º 01900-2022 (foja 227)], “el administrado” remite el aviso de publicación realizado en el Diario “Nuevo Sol”, publicado el 26 de enero de 2022, en ese sentido, se concluye que se ha cumplido con la publicidad del procedimiento de venta directa dentro del plazo otorgado. En consecuencia, el plazo máximo para formular oposición por parte de terceros venció el 09 de febrero de 2022.

32. Que, asimismo, se debe señalar que, en la página web de esta Superintendencia, el procedimiento de venta fue publicado el 16 de febrero de 2022; además, mediante Memorando n.º 00170-2022/SBN-GG-UTD del 18 de febrero de 2022 (foja 230), 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.

Sobre procesos judiciales

33. Que, se debe precisar que conforme a lo detallado en el numeral 4.3 del Informe Preliminar n.º 00945-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2020 (fojas 101 al 107) y numeral 3.21 del Informe de Brigada n.º 00738-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto de 2021 (fojas 119 al 127), del contraste con la base gráfica de procesos judiciales, se verificó que sobre un área de mayor extensión inscrito en la Partida n.º P02167044 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 32154, sobre la cual se superpone “el predio”, recae un Proceso de Reivindicación Judicial con número de Expediente 4037-2019, con Legajo n.º 417-2019, seguido por esta Superintendencia, contra *Valerio Moya Tucto* y *Magnolia Guiop Culqui* (ocupante del área colindante de “el predio”¹). Al respecto, con Memorándum n.º 01216-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2021 (foja 109) se efectuó la consulta sobre el estado del referido proceso judicial a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia; en respuesta, mediante Memorándum n.º 00644-2021/SBN-PP del 22 de abril de 2021 (foja 113), la Procuraduría indicó, entre otros, que el proceso judicial ha sido declarado saneado y los demandados han sido considerados como rebeldes.

Respecto a la independización y desafectación administrativa

34. Que, el área de 89,75 m², “el predio”, formaba parte de un predio de mayor extensión de 179,50 m², inscrito en la Partida Registral n.º P02167044 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (en adelante “predio matriz”), razón por la cual, mediante Oficio n.º 04116-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2021, se solicitó su independización ante la SUNARP, generándose la Partida Registral n.º P02271196 de la misma Oficina Registral, anotado con CUS n.º 166589.

35. Que, de acuerdo al literal a) del numeral 14.2 del artículo 14º de la “Ley” concordado con el artículo 43º del “Reglamento” son funciones y atribuciones compartidas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) la de tramitar y aprobar la conversión de bienes de dominio público al dominio privado del Estado, por la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para su uso o servicio público.

36. Que, en ese contexto mediante Resolución n.º 0184-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2022 (fojas 243 y 244), se resolvió aprobar la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de dominio público a dominio privado del Estado de “el predio”, la cual de conformidad con el sub numeral 5.14.1 de “la Directiva” fue publicada en el Diario “Nuevo Sol” el 21 de marzo de 2022, según consta en el escrito presentado ese mismo día [S.I. n.º 08442-2022 (foja 252)]; por consiguiente, “el predio” es de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad.

Del pago del precio de “el predio”

37. 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 6.20.1 de “la Directiva”, en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por “los administrados”, 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

¹ Verificado los antecedentes en el Sistema Integrado Documentario de la SBN, se pudo advertir que “el administrado” requirió anteriormente la venta directa a través de la solicitud de ingreso n.º 04834-2013 correspondiente al Expediente n.º 431-2014/SBNSDDI (cuyo pedido fue declarado inadmisibile a través de la Resolución n.º 0245-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2015), donde manifestó que solo ocupa el área de 90,00 m² de “el predio” y que el resto del área de 89,75 m² es ocupada por otra familia.

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.

38. Que, en caso que “el administrado” desee cancelar el precio con financiamiento bancario, deberán 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.

39. Que, en el supuesto que “el administrado” no comuniquen 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” y el sub numeral 6.20.1 de “la Directiva”, 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.

40. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “el administrado” 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

41. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye bien de dominio privado del Estado y 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 “el administrado”, a través de la aprobación de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.º 29151, Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG e, Informe Técnico Legal n.º 0524-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 3) del artículo 222º de “el Reglamento” a favor del señor **VALERIO MOYA TUCTO**, respecto del predio 89,75 m², ubicado en Sub Lote 36-A Zona de Vivienda, Zona N, UCV 177B, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito

en la Partida Registral n.º P02271196 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, y anotado con CUS n.º 166589, 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\$ 9 219,37 (Nueve Mil Doscientos Diecinueve con 37/100 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 el señor **VALERIO MOYA TUCTO**, opten 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 cuadragésimo considerando de la misma. De no se 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 a que se refiere 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 6.20.1 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la venta aprobada.

CUARTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor del del señor **VALERIO MOYA TUCTO**, 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 19.1.1.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario