



RESOLUCIÓN N° 0544-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 368-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la señora **PRIMITIVA RIOS DE LA CRUZ** respecto del predio de 105,00 m², ubicado en el Pueblo Joven Prolongación El Rosal Mz E Sub Lote 10C, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º P02271197 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 166022 (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^[1] (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable, entre otros de ejecutar los actos de disposición sobre los predios bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47 y 48 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

2.- Que, mediante Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

3.- Que, mediante escrito presentado el presentado el 27 de abril de 2018 [S.I. n.º 15517-2018 (foja 1 al 3)], **PRIMITIVA RIOS DE LA CRUZ** (en adelante “la administrada”) solicitó la venta de “el predio” en virtud del *derogado D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA*. Para tal efecto adjuntó la documentación siguiente: **a)** copia simple de su documento nacional de identidad (foja 4); **b)** copia simple del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal del 27 de agosto de 2009 (fojas 6 al 8); **c)** copia simple de la solicitud de desafectación de uso de suelo del servicio comunal a vivienda, presentada por el Asentamiento Humano Prolongación El Rosal ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 22 de octubre de 2009 (fojas 9); **d)** copia simple del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal del 19 de agosto de 2011 (fojas 10 y 11); **e)** copia simple del certificado de posesión del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, emitido a favor de “la administrada” y otros, el 15 de noviembre de 2011 (fojas 12); **f)** copia simple de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU) del año 2018, emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, el 24 de enero de 2018 (fojas 13 y 14); y, **g)** copia simple del recibo de agua emitido el 10 de febrero de 2018 (foja 14).

4.- Que, mediante escrito presentado el 7 de septiembre de 2018 [S. I. n.º 33068-2018 (fojas 25 al 31)]. “la administrada”, a fin de dar atención a lo requerido mediante el Oficio n.º 1935-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2018 (fojas 23 y 24)^[2], solicita la venta directa de “el predio” en virtud del literal *c) artículo 77 del derogado D. S. N° 007-2008-VIVIENDA*, por ello adjunta nuevamente la

documentación señalada en el numeral precedente; así como, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del Acta de Compromiso, de fecha 12 de abril de 2006, suscrita por “la administrada” y otros (fojas 35 y 36); **b)** copia legalizada del Acta de Asamblea General Extraordinaria del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal del 27 de agosto de 2009 (fojas 38 al 40); **c)** copia legalizada de la solicitud de desafectación de uso de suelo del servicio comunal a vivienda, presentada por el Asentamiento Humano Prolongación El Rosal ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 22 de octubre de 2009 (foja 41); **d)** copia legalizada del Acta de Asamblea General del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, el 19 de agosto de 2011 (fojas 42 al 45); **e)** copia legalizada del Certificado del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal, emitido a favor de “la administrada” y otros, el 15 de noviembre de 2011 (foja 46); **f)** Constancia de Contribuyente n.º 056-2018-SGRyOT/GAT/MDSJL, emitida por la Subgerencia de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, el 06 de septiembre de 2018 (foja 47); y, **g)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 1179-2018, emitida por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, el 03 de septiembre del 2018 (foja 48).

Respecto a la calificación formal

5.- Que, mediante la Resolución n.º 1166-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2018 (fojas 54 al 56) se declaró inadmisibles las solicitudes de venta directa presentadas por “la administrada”. Asimismo, mediante escrito presentado el 26 de febrero de 2019 [S.I. n.º 06233-2019 (fojas 61 al 67)], la citada resolución fue objeto del recurso de reconsideración, desestimado mediante la Resolución n.º 318-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2019 (fojas 81 y 82).

6.- Que, mediante escrito presentado el 21 de junio de 2019 [S.I. n.º 20474-2019 (fojas 95 al 104)], “la administrada” presentó recurso de apelación, el cual fue resuelto por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE mediante la Resolución n.º 92-2019/SBN-DGPE del 31 de julio de 2019 (fojas 115 al 121), que declaró la nulidad de la Resolución n.º 318-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2019; y, dispuso que se admita a trámite la solicitud de venta directa, toda vez que, según consideró esta Subdirección no calificó de manera correcta el Acta de Asamblea General Extraordinaria del Asentamiento Humano Prolongación El Rosal del 27 de agosto de 2009^[3] (fojas 38 al 40) y la Constancia de Contribuyente n.º 056-2018-SGRyOT/GAT/MDSJL del 06 de septiembre de 2018^[4] (fojas 47); asimismo, agregó dentro de sus argumentos, que existen indicios de ocupación de “la administrada”, que se sustenta con el pedido de desafectación del área de servicio comunal a área de vivienda de “el predio” de fecha 19 de octubre de 2009 (fojas 41), y, la copia legalizada del acta de asamblea extraordinaria de fecha 19 de agosto de 2011 (fojas 43 al 45).

7.- Que, debido al pronunciamiento emitido por la DGPE, “la administrada”, con escrito presentado el 9 de setiembre de 2019 [S.I. N.º 29778-2019 (fojas 125 al 127)], adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plano perimétrico y memoria descriptiva de “el predio”, suscrito por el ingeniero Jesús Oswaldo Sánchez García en agosto de 2019 (fojas 128 al 129); **b)** Declaración Jurada (HR-PU) correspondiente al año 2009 y 2010, emitidas el 3 de setiembre de 2019 (fojas 132 al 133); **c)** Constancia n.º 344-2019-SGRYC-GAT/MDSJL del 22 de agosto de 2019, emitido por la Subgerencia de Recaudación y Control de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 138); **d)** Constatación Policial por abandono de hogar, emitida por la Comisaría de Santa Elizabeth del 5 de enero de 2010 (fojas 140 y 141); **e)** Carta n.º 552-2019-SGRYOT-GAT/MSJL del 3 de setiembre de 2019, emitida por la Subgerencia de Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 149).

8.- Que, corresponde precisar que, si bien presentó su solicitud durante *la vigencia del D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA*, en atención a la Primera Disposición Complementaria transitoria de “el Reglamento” corresponde su adecuación a las disposiciones que esta regula en el estado en que se encuentre. De igual forma, a la fecha la Directiva n.º 006-2014/SBN que regulaba los “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, se encuentra derogada por la Directiva DIR-00002-2022/SBN – “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada mediante Resolución n.º 0002-2022/SBN del 5 de enero de 2022 (en adelante, “la Directiva”), razón por la que, de conformidad con lo dispuesto por la primera disposición transitoria, corresponde su aplicación a partir del día siguiente de su publicación, incluso respecto de los procedimientos en trámite, como el caso de autos.

9.- Que, el artículo 56 de “el Reglamento” prevé que la “SBN” 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”, prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente.

10.- 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" y el numeral 5.6 de "la Directiva", por lo que cualquier administrado que pretenda la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberá acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en la mencionada normativa.

11.- Que, el artículo 188 y 189 de "el Reglamento", así como el numeral 6.3 y 6.4 de "la Directiva", establecen 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.

12.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

13.- Que, efectuado el análisis a través del Informe Preliminar n.º 697-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2018 (fojas 16 al 18), se concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida n.º P02049602 del Registro de Predios de Lima identificado con CUS n.º 32807 (fojas 19 al 21); **ii)** constituye un equipamiento urbano (servicio comunales), bien de dominio público, dado que el predio de mayor extensión del cual forma parte fue objeto del proceso de formalización a cargo del Organismo de la Propiedad Informal (COFOPRI); entidad que lo afectó en uso a favor del Pueblo Joven Prolongación El Rosal; sin embargo, mediante Resolución n.º 895-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de setiembre de 2015 se resolvió extinguir la citada afectación en uso por incumplimiento de finalidad a favor del Estado; **iii)** cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM; y, **iv)** el predio de mayor extensión, del cual forma parte, se encuentra ocupado por terceros, cuenta con 4 construcciones de más o menos 105,00 m², las cuales cuentan con servicios públicos de agua y desagüe, encontrándose en estado de conservación regular, ubicado sobre pendiente regular y suelo arenoso, de acuerdo a lo señalado en la Ficha Técnica n.º 2889-2017/SBN-DGPE-SDS.

14.- Que, mediante escrito presentado el 19 de mayo de 2021 [S. I. n.º 12465-2021 (fojas 155)]. "la administrada", a fin de dar atención a lo requerido mediante el Oficio N° 1648-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2021 (fojas 151)^[5], presenta declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 154). Asimismo, se debe precisar que, al presentar el escrito en mención por la Mesa de Parte Virtual de esta Superintendencia, ha señalado que el correo para las notificaciones es a través del correo electrónico siguiente: primiriosdelacruz@gmail.com.

15.- Que, mediante Memorándum n.º 2066-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de junio de 2021 (fojas 157), la Subdirección de Administración de la Propiedad Estatal, dando atención a la solicitud de esta Subdirección formulada mediante el Memorándum N° 01763-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio de 2021 (fojas 156), indica que no se ha identificado respecto al "predio" superposición con solicitudes de ingreso de particulares, entidades públicas o expedientes administrativos referidos a actos de adquisición, administración a favor del Estado u otros que se encuentren en curso y/o pendiente de su atención.

16.- Que, mediante el Informe de Brigada n.º 573-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de julio de 2021 (fojas 162 al 166), se concluyó respecto a "el predio" lo siguiente: **i)** constituye un bien de dominio público del Estado, que para su disposición debe evaluarse su desafectación administrativa; **ii)** "la administrada" cumplió con presentar los requisitos establecidos para el cumplimiento de la causal de venta directa detallada en el numeral 3 del artículo 222 de "el Reglamento" y el artículo VI de entonces vigente *Directiva n.º 006-2014/SBN*; y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.

Respecto a la calificación sustantiva de la petición

17.- Que, tal cómo se indicó en el octavo 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.º 007-2008-VIVIENDA*], por lo que, en atención al artículo 190 de "el Reglamento", concordado con el numeral 6.7 de "la Directiva", 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.

18.- Que, en el presente caso, se prescinde de realizar una nueva inspección técnica a "el predio"^[6], dado que el Informe Preliminar n.º 986-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2021 (fojas 169 al 172), recogió la información de la inspección técnica realizada el 2 de marzo de 2018 que se encuentra detallada en la Ficha Técnica n.º 615-2018/SBN-DGPE-SDS, advirtiéndose lo siguiente: **i)** terreno rectangular de 105,00 m², ubicado en el sector posterior derecho del lote matriz, al que se accede por el pasaje Los Lirios; **ii)** se encuentra delimitada con una edificación de un nivel con entepiso de losa aligerada; **iii)** se encuentra ocupada por "la administrada" y lo viene destinando para

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 879U589066

vivienda; y, **iv)** de acuerdo al aplicativo Google Earth se verificó que el grado de consolidación se mantiene, según las imágenes satelitales de fecha marzo de 2021

19.- Que, tal como se indicó en el décimo tercer considerando de la presente resolución, “el predio” se encuentra comprendido en un ámbito de mayor extensión que constituye un equipamiento urbano (servicios comunales), bien de dominio público, sobre el cual corresponde evaluar si ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público, en mérito al numeral 92.1 del artículo 92^[7] de “el Reglamento”, de otorgar el Superintendente conformidad a la venta directa de acuerdo al artículo 193^[8] del citado Reglamento concordado con el numeral 5.14.1 de “la Directiva”^[9].

20.- Que, además se debe indicar la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Pueblo Joven Prolongación El Rosal respecto de “el predio”, que se declaró mediante la Resolución n.º 895-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de setiembre de 2015, se produjo por causal de incumplimiento, al haberse advertido en campo que se encontraba ocupado por terceros con fines de vivienda.

21.- Que, mediante Informe de Brigada n.º 795-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de septiembre de 2021 (fojas 173 al 177), se realizó la calificación sustantiva favorable, concluyéndose que “la administrada” presentó los requisitos señalados en el inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”; debido a que se comprobó la desnaturalización del normal funcionamiento del uso público y que no corresponde la aplicación de la Ley n.º 31199, previo a la prosecución del trámite de venta, deberá aprobarse la desafectación administrativa respectiva, conforme se detalla a continuación:

a. Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

De conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 223 de “el Reglamento”, “la administrada” para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, ha adjuntado la documentación siguiente:

i) Documento policial emitido el 25 de febrero de 2019 (fojas 140 y 141), que transcribe el acta de constatación realizada el 05 de enero de 2010 a “el predio”, es decir Mz. E Lote 10C Pueblo Joven Prolongación el Rosal San Juan de Lurigancho, y describe que el conviviente de “la administrada” abandonó el hogar. Se debe tener en cuenta que la posesión del conviviente de “la administrada” se interrumpe con el abandono del domicilio conforme se advierte de la ocurrencia policial.

ii) Autoavalúos correspondientes a los años 2009 y 2010, emitidos el 3 de septiembre de 2019 (fojas 132 al 137), el cual junto a la Constancia de contribuyente n.º 344-2019-SGRC-GAT/MDSJL del 22 de agosto de 2019 (fojas 138), emitidos por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, se describe la ubicación de “el predio” Mz E Lote 10C Pueblo Joven Prolongación el Rosal San Juan de Lurigancho y se acredita que “la administrada” no registra deudas por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales de los años 2009 y 2010.

iii) *Acta de asamblea extraordinaria del 27 de agosto de 2009* (fojas 38 al 40), que contiene el acuerdo unánime del Asentamiento Humano Prolongación “El Rosal” para que “la administrada” y 3 personas regularicen su ocupación en “local comunal”, documento que sumado a la *Constancia de Contribuyente N° 056-2018-SGRyOT/GAT/MDSJL de septiembre de 2018* (fojas 47), corrobora, a pesar de ser un documento privado, la situación de posesión de “la administrada” detallados en los numerales precedentes, por lo que la DGPE, en la Resolución n.º 318-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2019, consideró que este documento se adecua al *literal j.2 del numeral 6.2 de la entonces vigente Directiva n.º 006-2014/SBN (hoy ítem b del subnumeral 3 del numeral 6.2 de “la Directiva”)*

iv) Constancia de contribuyente n.º 056-2018-SGRyOT/GAT/MDSJL del 6 de setiembre de 2018 expedido por la Subgerencia del Registro y Orientación Tributaria de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho en el que se indica que “la administrada” se encuentra ocupando “el predio” desde el año 2003 (folio 47), documento que, junto al *Acta de asamblea extraordinaria del 27 de agosto de 2009* (fojas 38 al 40), dejan constancia de la ocupación de “la administrada” desde antes del 25 de noviembre de 2010.

v) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento” suscrita por “la administrada” el 17 de mayo del 2021 (fojas 155).

Según se aprecia en los indicados documentos, “la administrada” acredita con documentación la posesión sobre “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que se cumple el primer requisito de antigüedad.

b. Respecto al área delimitada en su totalidad

Como resultado de la inspección del 2 de marzo de 2018 (Ficha Técnica n.º 315-2018/SBN-DGPE-SDS), se verificó, entre otros, que “el predio” se encuentra delimitado

con una edificación de un nivel con entresuelo de losa aligerada. En consecuencia, se concluye que cumple con el segundo requisito.

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

Como resultado de la inspección del 2 de marzo de 2018 (Ficha Técnica n.º 315-2018/SBN-DGPE-SDS), se verificó, entre otros, que “la administrada” se encuentran en posesión de “el predio”, destinándolo a vivienda. De esta forma, al desarrollarse la actividad de vivienda en la totalidad de “el predio”, se cumple con el tercer requisito.

d. 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 para su disposición se procederá conforme a lo señalado en el numeral 3.14 del presente informe; así como que “la administrada” 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

22.- Que, mediante Memorandum n.º 00120-2021/SBN del 10 de septiembre de 2021 (fojas 180), el entonces Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal de posesión consolidada, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de la entonces vigente *Directiva n.º 006-2014/SBN* concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11 del “ROF de la SBN”.

23.- Que, mediante Oficio n.º 03892-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2021 (fojas 181 al 183), 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), 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 580-2021/SBN-OAF-SAT del 7 de octubre de 2021 (fojas 188); informó que “la administrada” realizó el depósito el 1 de octubre de 2021.

24.- 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 P02271197 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

Respecto a la desafectación administrativa

25.- Que, mediante Resolución n.º 0227-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2022 (fojas 286 y 287) se resolvió aprobar la Desafectación Administrativa de dominio público a dominio privado del Estado de “el predio”, dado que quedó corroborado que “el predio” ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público al encontrarse ocupado por terceros con fines de vivienda; asimismo de conformidad con el numeral 5.14.1 de “la Directiva” fue publicada en el Diario El Sol el 5 de mayo de 2022 (fojas 294).

Sobre la valuación comercial del predio

26.- Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de la entonces vigente *“Directiva n.º 006-2014/SBN”*, se llevó a cabo la valuación comercial, motivo por el cual mediante el Oficio n.º 0120-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 28 de enero de 2022 [S.I. n.º 02912-2022 (fojas 248)], la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite el Informe Técnico de Tasación n.º 00399-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 27 de enero de 2022 [en adelante “el Informe de Tasación” (fojas 249 al 260)], el cual establece como valor de “el predio” la suma de **US\$ 11 525,71 (once mil quinientos veinticinco con 71/100 dólares americanos)**.

27.- Que, evaluado el informe señalado en el considerando anterior, a través del Informe Brigada n.º 0135-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2022 (fojas 262 al 267) 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

28.- Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 224 y 226 de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de “la Directiva”, al notificarse la tasación al solicitante también se remitirá la esquila de aviso del procedimiento, la cual deberá publicarse, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”,
Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 879U589066

así como en el Portal Institucional de la entidad. 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.

29.- Que, mediante Oficio n.º 445-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2022, el cual fue notificado el 22 de febrero de 2022 (fojas 269 al 270) a “la administrada”, 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 01 de marzo de 2022.

30.- Que, mediante escrito presentado el 4 de marzo de 2022 [S.I. n.º 06585-2022 (fojas 272 al 276)], “la administrada” remite el aviso de publicación realizados en el diario “Uno”, publicado el 1 de marzo de 2022, con lo cual se concluye que el plazo máximo para formular oposición por parte de terceros venció el 15 de marzo de 2022; y, solicita se corrija “el Informe de Tasación” debido a que no se aplicó correctamente el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante Resolución Ministerial n.º 172-2016-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “Reglamento de Tasaciones”), pues – según señaló – el perito tasador al realizar los cálculos se remitió al numeral 18.2 del mencionado reglamento y no tomó en consideración que la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho ha determinado un valor unitario por metro cuadrado de S/. 212.33 (Doscientos doce con 33/100 Soles).

31.- Que, asimismo, se debe señalar que, en la página web de esta Superintendencia, el procedimiento de venta fue publicado, y, mediante Memorando n.º 293-2022/SBN-GG-UTD del 18 de marzo de 2022 (foja 280), 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.

32.- Que, debido a que “la administrada” solicita se corrija “el Informe de Tasación”, mediante el Oficio n.º 971-2022/SBN-DGPE-SDDI notificada el 22 de marzo de 2022, se le informó que el numeral 18.2 del “Reglamento de Tasaciones” sólo es aplicable a las tasaciones reglamentarias, y, el mencionado informe se sustentó en el numeral 18.3 del mencionado Reglamento, por lo que no corresponde corregirlo.

33.- Que, “el predio” no se superpone con procesos judiciales, de acuerdo a lo señalado en el Informe Preliminar n.º 986-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2021 (fojas 169 al 172).

Del pago del precio de “el predio”

34.- 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 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 “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.

35.- 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 a los adjudicatarios, 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.

36.- 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, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

37.- 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

38.- 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.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 DIR-00002-2022/SBN, la Resolución 005-2022/SBN-SG, e Informe Técnico Legal n.º 603-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2022

[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] Precise la causal de posesión de venta directa a la cual se acoge, detalladas en el artículo 77 del *derogado Decreto Supremos N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias*, y presente la documentación que, en copia certificada, legalizada, fedateada o en copia simple con declaración jurada de su autenticidad, sustenta la causal a la cual se acoge.

[3] Contiene el acuerdo por unanimidad del Asentamiento Humano Prolongación “El Rosal” para aprobar la solicitud de “la administrada” y tres personas, con el fin de regularizar su ocupación en “el local comunal” y que, si bien no precisa la ubicación del “local comunal”, no es menos cierto que se dejó constancia que se encuentra ocupada por “la administrada”

[4] Acredita que “la administrada” tiene la condición de poseionario o tenedor de “el predio”.

[5] Se solicitó Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, dado que se adecuó el presente procedimiento al Reglamento de la Ley N° 29151.

[6] De acuerdo a lo señalado en la Resolución n.º 006-2021/SBN del 15 de enero de 2021

[7] Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público

92.1 De manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

[8] Artículo 193.- Conformidad del titular de la entidad

El informe con la calificación sustantiva de la solicitud de modo favorable es elevado al titular de la entidad, a fin que emita su autorización para la continuación del procedimiento, con excepción de los procedimientos de transferencia de propiedad en el Estado.

[9] 5.14 Desafectación de los predios estatales de dominio público

5.14.1 Cuando el predio estatal solicitado en venta sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal, se encuentre bajo la competencia de la SBN, y haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para ser destinado a la prestación del servicio público, la SDDI efectúa la desafectación de la condición de dominio público del predio, teniendo en cuenta las reglas, condiciones y trámite previstos en los artículos 92 y 93 del Reglamento. La resolución que aprueba la desafectación de dominio público debe ser publicada en el diario oficial El Peruano o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, así como en el Portal Institucional de la SBN. El costo de la publicación en el diario es asumido por el/la administrado(a).

La desafectación se tramita luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la VENTA DIRECTA por casual establecida en el numeral 3 del artículo 222 de “el Reglamento” a favor de **PRIMITIVA RIOS DE LA CRUZ**, del predio de 105,00 m², ubicado en el Pueblo Joven Prolongación El Rosal Mz E Sub Lote 10C, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º P02271197 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 166022.

SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 11 525,71 (once mil quinientos veinticinco con 71/100 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 **PRIMITIVA RIOS DE LA CRUZ** 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 trigésimo quinto 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, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, 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 **PRIMITIVA RIOS DE LA CRUZ** 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° 19.1.1.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario