

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0947-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N.º 707-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** promovida por la sociedad conyugal conformada por los Srs. **JUAN CARLOS ARAGÓN LOAIZA Y MARGARITA VALLENAS DE ARAGÓN**, respecto del predio de 402,24 m², constituido por el Lote 4-A, Manzana Z1, Centro Poblado Andahuaylillas, distrito de Andahuaylillas, provincia de Quispicanchi, departamento de Cusco, inscrito en la Partida N.º P31041945 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X-Sede Cusco y signado con el CUS 183257; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066- 2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante la carta s/n presentada a esta Superintendencia el 31 de julio de 2018 (SI. N.º 28099-2018) (fojas 01 al 05), la sociedad conyugal conformada por los Srs. Juan Carlos Aragón Loaiza y Margarita Vallenas de Aragón (en adelante "los administrados"), solicitaron la venta directa por causal establecida en el literal c) del Artículo 77º del derogado Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA que aprobó el Reglamento de la Ley N.º 29151, respecto del área de 400,00 m², que formaba parte del predio de mayor extensión ubicado en la Calle Cusco s/n, Manzana Z1, Lote 4, Centro Poblado Andahuaylillas, distrito de Andahuaylillas, provincia de Quispicanchi, departamento de Cusco. Asimismo, es preciso señalar que posteriormente mediante la carta s/n recepcionada por esta Superintendencia el 11 de noviembre de 2019 (SI. N.º 36343-2019) (fojas 117 al 118), "los administrados" hicieron de conocimiento, entre otras cosas, la variación de la causal de venta directa por la prescrita en el literal d) del Artículo 77º del derogado Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA;

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 008-2021-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecúan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al marco normativo vigente;

4. Que, es preciso señalar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el Artículo 218º de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Artículo 222º de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los Artículos 100º y 223º de “el Reglamento” y en la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N.º 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

5. Que, en el expediente del visto se viene tramitando el procedimiento de venta directa de “el predio”, el cual, en atención del numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, se adecuó al numeral 4) del Artículo 222º del citado cuerpo normativo;

6. Que, asimismo, los Artículos 188º y 189º de “el Reglamento” establecen 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, razón por la cual, se 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, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

7. Que, se debe tener presente que el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está subdirección procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189º de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

8. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva” prevé que la admisión a trámite de una solicitud 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;

Respecto a la calificación formal

9. Que, efectuado el análisis a través del Informe Preliminar N.º 1499-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de diciembre de 2019 (fojas 120 al 123), en adelante “el Informe Preliminar”, se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“(…)

- *Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.º P31005571 del Registro de Predios de la Oficina Regional de Cusco, Zona Registral N.º X-Sede Cusco, con CUS N.º 65962.*
- *No se encuentra afectado por concesiones mineras, sitios arqueológicos, áreas naturales protegidas, líneas de transmisión de alta tensión, comunidades campesinas, solicitudes de ingreso en estado de pendiente o trámite, procesos judiciales o predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o que estén incorporados al*

Portafolio Inmobiliario SBN.

- *Respecto al cumplimiento de la causal se concluye que el testimonio de escritura pública de contrato de permuta de fecha 10 de noviembre de 2005, describe un terreno mayor que involucra a “el predio”, el testimonio de escritura pública de compra venta de fecha 26 de diciembre de 2006, el documento de constatación de certificado de posesión de fecha 18 de junio de 2019 aluden a “el predio”; mientras las declaraciones juradas del 14 de junio de 2019 que describen a “el predio” se encuentran suscritas por personas que serían poseesionarios y/o propietarios de predios colindantes y/o próximos a “el predio”.*
- *Según las imágenes extraídas del Google Earth durante el periodo 2012 – 2019, Ficha Técnica N.º 1065-2016/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 69) y de las 04 fotos presentadas por “los administrados” se advierte que “el predio” se ubica en zona urbana consolidada y está delimitado con adobe y piedras, mientras que en su interior cuenta con presencia de vegetación y maleza en periodos, en consecuencia, se desprende que se encuentra delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, que restringe el acceso a terceros, lo cual, de ser el caso, deberá ser corroborado en campo (...).*

10. Que, como parte de la calificación efectuada por esta subdirección se emitió el Informe de Brigada N.º 00805-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2021 (fojas 134 al 137), concluyéndose que “el predio” constituía un bien de dominio de dominio público estatal y que para su disposición debería evaluarse su desafectación administrativa; asimismo, se determinó que “los administrados” habían cumplido con la presentación de los documentos sustentatorios de la causal de venta invocada, razón por la cual, se colige que la solicitud de venta superó con éxito la etapa de calificación formal, lo cual fue les fue informado mediante el Oficio N.º 03878-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2021 (foja 139), el mismo que fue debidamente notificado el 21 de setiembre de 2021;

Respecto a la calificación sustantiva

11. Que, como parte de la etapa de calificación sustantiva del procedimiento de venta directa, profesional de esta subdirección llevó a cabo la inspección técnica a “el predio” el día 14 de octubre de 2021, cuyos resultados fueron recogidos en la Ficha Técnica n.º 0099-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021 (foja 171), en la que se constató, entre otros, lo siguiente: *i)* se encuentra cercado en su totalidad, presentando un cerco frontal de bloquetas de concreto frotachado y en el frontis de piedra labrada con dos puertas, una de ingreso peatonal y otra vehicular; *ii)* al interior se observó una vivienda de aproximadamente 70.00 m², de dos pisos, construida de material noble con muros de bloquetas con columnas; *iii)* se encuentra dedicado al uso de vivienda con todos los servicios de saneamiento: agua, desagüe y energía eléctrica;

12. Que, de lo observado en campo por los profesionales de esta subdirección, se procedió a la emisión del Informe Preliminar N.º 01686-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre de 2021 (fojas 172 al 175), a través del cual se determinó: *i)* que al momento de graficar a “el predio” con las medidas indicadas por “los administrados” en los documentos técnicos presentados, el polígono arrojó la extensión de 400,00 m²; sin embargo, al adecuar el polígono al predio matriz inscrito, a fin de evitar áreas residuales inexistentes, la extensión de “el predio” sería de 402,24 m², lo cual sería comunicado en su oportunidad a “los administrados”. Cabe señalar que dicha diferencia de área estaría dentro de la tolerancia catastral; *ii)* se verificó la total delimitación de “el predio” por las construcciones efectuadas por los administrados; y, *iii)* los administrados acreditarían que vienen ejerciendo actividad posesoria desde antes del 25 de noviembre de 2010;

13. Que, posteriormente y como parte del procedimiento de venta directa, esta subdirección emitió el Informe de Brigada N.º 00926-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2022 (fojas 192 al 198), a través del cual se abordó la calificación sustantiva del requerimiento de venta directa promovido por “los administrados”, efectuándose la precisión respecto de la condición jurídica de “el predio”, determinándose que el mismo constituía un bien de dominio público por tener la condición de un equipamiento urbano y que previa a su disposición, debía disponerse su

desafectación administrativa; asimismo, siendo que la solicitud de “los administrados” se subsume en la causal prescrita en el numeral 4 del Artículo 222° de “el Reglamento”, se verificó la delimitación de “el predio” por obra civil de carácter permanente y que los documentos presentados para acreditar la antigüedad de su posesión corresponde a uno de los prescritos en el inciso 3 del numeral 6.2 de “la Directiva”, y que como producto del análisis costo beneficio, se determinó que la compra venta a efectuarse resultaba comparativamente provechosa para el Estado, resultando procedente continuar con el trámite de venta directa;

14. Que, es preciso complementar lo señalado en el considerando precedente en lo relacionado al cumplimiento de los presupuestos que conforman la causal de venta invocada por “los administrados”, siendo éstos los siguientes:

a) Área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión

Respecto a este punto, se debe indicar que de las imágenes satelitales obtenidas del programa Google Earth durante el período 2012-2019 así como de la Ficha Técnica N.º 1065-2016/SBN-DGPE-SDAPE (foja 69), se verificó que “el predio” se ubica en una zona urbana consolidada y contaba con cerco frontal de adobe y piedras y con puerta de madera de doble hoja asegurado con candado.

Asimismo, como producto de la inspección efectuada por los profesionales de esta subdirección el día 14 de octubre de 2021, recogida en la Ficha N.º 0099-2021/SBN-DGPE-SDDI (foja 171), se pudo verificar que “el predio” se encontraba cercado en su totalidad, presentando un cerco frontal de bloquetas de concreto frotachado y en el frontis de piedra labrada con dos puertas, una de ingreso peatonal y otra vehicular.

Por consiguiente, se puede colegir que “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, restringiendo con ello el acceso de terceros ajenos a “los administrados”, razón por la cual, se cumple con este presupuesto.

b) Posesión, protección, custodia y conservación anterior al 25 de noviembre de 2010

Respecto a este punto, se puede verificar en autos la presentación por parte de “los administrados”, la Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del año 2010 y su correspondiente recibo de pago que acredita su cancelación ante la Oficina de Rentas de la Municipalidad Distrital de Andahuaylillas el 11 de octubre de 2010 (fojas 32 al 37), donde se puede observar como dirección del predio a: Calle Cusco s/n con una extensión de 400,00 m² y como código de contribuyente (registro municipal) el 1081.

Si bien es cierto, en el documento probatorio descrito en el párrafo precedente se consignó como dirección del predio Calle Cusco s/n, distrito de Andahuaylillas, no es menos cierto que de conformidad con lo señalado en el Certificado de Numeración N.º 01-2019-MDA expedido por la Unidad de Desarrollo Urbano, Rural y Mantenimiento de Infraestructura Construida de la Municipalidad Distrital de Andahuaylillas el 11 de junio de 2019 (foja 105), el citado predio se encuentra signado como Calle Cusco s/n, Manzana Z1, Lote 4, distrito de Andahuaylillas, provincia de Quispicanchi, departamento de Cusco.

Asimismo, lo prescrito en el certificado de numeración concuerda con lo consignado en la descripción que obra en la Declaración Jurada de Autovaluo y recibo de cancelación por el período 2022 (fojas 190 al 191), el cual indica como

dirección Calle Cusco s/n, Manzana Z1, Lote 4, distrito de Andahuaylillas.

Por lo antes expuesto, se puede colegir que existe una relación de verosimilitud entre el documento probatorio presentado por “los administrados” y “el predio”, cumpliendo por tanto con este presupuesto.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos precedentes, y a efectos de acreditar que “los administrados” siguen ejerciendo la posesión de “el predio” con posterioridad a la fecha prescrita por ley (25.11.2010), se aprecia la presentación de: *i)* Original de las Declaraciones Juradas de Autovaluo de los años 2012, 2013, 2016, 2017, 2018 y recibos de pago respectivos que acreditan su cancelación en los respectivos años ante la Oficina de Rentas de la Municipalidad Distrital de Andahuaylillas (fojas 38 al 62); *ii)* Constatación de Certificado de Posesión expedido por el Abog. José Antonio Cornejo Cazorla en su calidad de Juez de Paz del distrito de Andahuaylillas, el día 18 de junio de 2019 (fojas 94 al 95); *iii)* Constancia de Posesión N.º 03-2019-MDA expedido por la Unidad de Desarrollo Urbano, Rural y Mantenimiento de Infraestructura Construida de la Municipalidad Distrital de Andahuaylillas el 11 de junio de 2019 (foja 96).

c) Respecto a que el petitorio de venta directa formulado por “los administrados” 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 inciso 3.3.4 del numeral 3.3 del presente informe; así como que “los administrados” cumplen con los requisitos previstos para la causal 4) del Artículo 222º de “el Reglamento”, con ello se descarta que el presente procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades.

Respecto a la conformidad de la venta por el titular del pliego

15. Que, es preciso señalar que mediante el Memorando N.º 00298-2023/SBN-DGPE del 02 de febrero de 2023 (foja 210), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal hizo de conocimiento de esta subdirección el Memorando N.º 00019-2023/SBN del 01 de febrero de 2023 (foja 209), a través del cual el Superintendente Nacional de Bienes Estatales prestó su conformidad a la prosecución del procedimiento de venta directa promovida por “los administrados” respecto de “el predio”, la cual tendrá efecto siempre que se concluya con el procedimiento de desafectación, tal como lo prescribe el numeral 6.8.3 de “la Directiva”;

16. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N.º 00573-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2023 (fojas 212 al 213), notificado el mismo día a través de la casilla electrónica asignada por esta Superintendencia, tal como se acredita con la respectiva constancia de notificación electrónica (foja 214), se comunicó a “los administrados” que se había otorgado conformidad al procedimiento de venta directa; y, que para proseguir con la valuación comercial de “el predio”, debían cumplir con el depósito como garantía de respaldo 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”;

17. Que, mediante el Memorando N.º 00100-2023/SBN-OAF-UF del 17 de febrero de 2023 (foja 216), la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia hizo de conocimiento que “los administrados” efectuaron el depósito solicitado en el considerando precedente, el día 15 de febrero de 2023, con la Nota de Abono ENT.EFEC N.º 01286389 (foja 217), por el importe de S/ 9 900.00 (Nueve Mil Novescientos con 00/100 Soles);

Respecto a la valuación comercial del predio

18. Que, mediante el Oficio N.º 0572-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 30 de mayo de 2023 y registrado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el 31 de mayo de 2023 (foja 251) (Sl. N.º 13949-2023), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, trasladó a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N.º 02132-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de Tasación”) (fojas 252 al 265), el cual estableció como valor comercial para “el predio”, la suma de US\$ 36 569.24 Dólares Americanos o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/. 136 037.57 Soles;

19. Que, es preciso señalar que mediante el Informe de Brigada N.º 00554-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2023 (fojas 273 al 276), esta subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el “Informe de Tasación”, efectuado por la Dirección de Construcción respecto de “el predio”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones;

Respecto a la publicidad del procedimiento de venta directa

20. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículo 224º y 226º 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”, así como en el Portal Institucional de la entidad, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio materia de venta, pueda formular su oposición debidamente sustentada;

21. Que, mediante el Oficio N.º 02732-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2023 (fojas 278 al 279), se hizo de conocimiento de “los administrados” el valor comercial de “el predio”, adjuntándose el respectivo 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 cualquier tercero pueda presentar una propuesta de compraventa, mejorando el valor y adjuntando una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el 10% de dicho valor, dentro del plazo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la publicación;

22. Que, es preciso señalar que el Oficio N.º 02732-2023/SBN-DGPE-SDDI fue debidamente notificado el día 19 de junio de 2023, a la casilla electrónica asignada a “los administrados”, tal como queda acreditado con la Constancia de Notificación Electrónica que obra en autos (foja 280), razón por la cual, el plazo con el que contaban para el registro del aviso de venta directa ante la casa editora vencía el día 26 de junio de 2023;

23. Que, mediante la carta s/n debidamente registrada ante la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el día 26 de junio de 2023 (Sl. N.º 16448-2023) (fojas 281 al 284), “los administrados” solicitaron la aclaración del “informe de tasación” emitido por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS así como la ampliación del plazo para la publicidad del aviso de venta;

24. Que, en atención al requerimiento formulado por “los administrados”, esta subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 00765-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2023 (foja 289 al 292), a través del cual se concluyó lo siguiente:

“(…)

- **En cuanto a la fecha en que se realiza el Informe Técnico de Tasación N°02132-2023-**

VIVIENDA/VMCS-DGPRCS/TASACIONES, elaborado por la Dirección de Construcción del MVCS, esta consigna como fecha de tasación el 04.05.2023, en razón a que corresponde a la fecha en el perito tasador efectuó la inspección técnica al predio, donde constata las condiciones actuales del predio y de ser el caso recoge en campo las muestras de predios, insumo para su estudio de mercado. Esto responde a lo estipulado en los Términos de Referencia del servicio solicitado.

- *De la revisión de las Muestras 2, 3 y 4, presentadas por el perito tasador, en el caso de cada una de ellas y a fin de equipararlas con el predio materia de tasación, el perito les aplica factores de homologación, determinando un nuevo valor unitario en cada caso, que será el insumo para determinar el valor unitario promedio.*
- *En el caso de las Muestras 1 y 2 presentadas por “los administrados”, estas provienen de compraventas de PREDIOS RÚSTICOS, en consecuencia, no presentan CARACTERISTICAS SIMILARES AL PREDIO MATERIA DE TASACIÓN, por ser este un Predio Urbano.*
- *En el presente caso, no se aprecia que “los administrados” hayan identificado error material que sea materia de aclaración o corrección (...).”*

25. Que, asimismo, mediante el Informe de Brigada N.º 00628-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de julio de 2023 (fojas 293 al 296), se complemento información al requerimiento formulado por “los administrados”, concluyendo:

(...)

- *Se puede colegir que en el presente procedimiento no se advirtieron errores materiales que ameriten la aclaración y/o corrección del informe de tasación comercial efectuado por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS; sin embargo, se estima que el requerimiento formulado por “los administrados” estarían sustentados en razones justificadas al esgrimir diferencias en el valor haciendo un comparativo con tasaciones comerciales de predios ubicados con meridiana cercanía de “el predio”.*
- *Por tanto, en aras de una eficiente gestión estatal, resulta factible otorgar la ampliación de plazo, por única vez y por igual término hasta por cinco (5) días hábiles para ingresar el aviso de publicación ante la respectiva empresa editora, en mérito al marco legal regulado en el numeral 6.13.3 de “la Directiva” (...).”*

26. Que, con la finalidad de hacer de conocimiento la evaluación efectuada por esta subdirección, se emitió el Oficio N.º 03038-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de julio de 2023 (fojas 297 al 298), a través del cual se le concedió un plazo adicional de cinco (05) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de notificado el citado documento, para ingresar el aviso de venta ante la empresa editora; asimismo, se le informó que contaba con un plazo de diez (10) días hábiles para remitir el respectivo recorte;

27. Que, debe tenerse presente que el Oficio N.º 03038-2023/SBN-DGPE-SDDI fue debidamente notificado a “los administrados” a su casilla electrónica el día 07 de julio de 2023, tal como queda acreditado con la constancia de notificación electrónica (foja 299), razón por la cual, el plazo con el que contaban “los administrados” para la remisión del aviso a esta Superintendencia, vencía 21 de julio de 2023;

28. Que, es preciso señalar que mediante la carta s/n registrada a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el 18 de julio de 2023 (Sl. N.º 18790-2023) (fojas 300 al 301), “los administrados”, hicieron de conocimiento que el aviso de venta del procedimiento de venta fue debidamente publicitado el día 17 de julio del año en curso en el Diario Regional “Diario del Cusco”;

Respecto a la existencia de mejores ofertas al procedimiento de venta directa

29. Que, mediante el Memorando N.º 03087-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2023 (foja 302), esta subdirección solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, relacionada a la existencia de solicitudes de mejor oferta efectuadas por terceros;

30. Que, en atención al requerimiento formulado por esta subdirección, la Unidad de Trámite Documentario emitió el Memorando N.º 01332-2023/SBN-GG-UTD del 04 de agosto de 2023 (foja 303), a través del puso de conocimiento la inexistencia de solicitudes de ingreso de mejor oferta;

Respecto a la desafectación administrativa de “el predio”

31. Que, tomando en consideración la condición jurídica de “el predio”, se debe precisar que el dominio público sometido a un régimen jurídico especial de derecho público, tiene en razón de su naturaleza y destino, caracteres jurídicos diferenciales como la imprescriptibilidad, la inalienabilidad e inembargabilidad, así como, el estar sujeto al control de la denominada “policía administrativa” que sobre él se ejerce; asimismo, se debe precisar que el ítem 2 del numeral 3.3 del Artículo 3º de “el Reglamento”, establece que los bienes de dominio público están destinados para: *i)* Uso Público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; *ii)* Sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público, como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; y, *iii)* destinados al cumplimiento de los fines de la responsabilidad estatal o cuya concesión compete al Estado; *iv)* aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición;

32. Que, es preciso señalar a manera de complemento, que los bienes de dominio público tienen como características esenciales que: *i)* el uso de éstos puede darse por todas las personas, salvo limitaciones legales, y que su conservación y mantenimiento corresponda a una entidad; *ii)* la edificación sea de utilidad para prestar un servicio público; o, *iii)* su destino sea para el cumplimiento de un fin que le compete directamente al Estado;

33. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 92.1 del Artículo 92º de “el Reglamento”, 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***; asimismo, la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular tal como lo señala el numeral 92.2 del precitado artículo;

34. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, se tiene que:

- ***Respecto al uso que le puede dar a los bienes de dominio público por todas las personas, salvo limitaciones legales, y que su conservación y mantenimiento corresponda a una entidad:***

Respecto a ello, debe indicarse que “los administrados” viene ejerciendo la posesión de “el predio” desde el año 2006 hasta la actualidad, siendo éstos los únicos que tienen acceso al mismo y les corresponde a ellos su conservación, situación de hecho que fue corroborada en campo tal como lo señala la Ficha Técnica N.º 0099-2021/SBN-DGPE-SDDI, por tanto, se acredita que la administración de “el predio” le corresponde a un particular.

- **Respecto a que la edificación sea de utilidad para prestar un servicio público:**

Respecto a ello, debe señalarse que como producto de la inspección técnica efectuada a “el predio”, se determinó la existencia de ocupación por parte de “los administrados”, con fines habitacionales, lo que nos permitiría colegir que se hubiera perdido con ello la posibilidad de preferencia al interés colectivo y primando el interés particular, y ello debido a que en el interior de “el predio” se cuenta con infraestructura de material noble destinado a vivienda y espacios libres de ocupación que son destinados para área de comercio, recreación y/o descanso (área verde-jardín y patio con pisos de piedra tipo laja), pero que entre ellos guardan conexión directa razón por la cual, en el presente caso, se debe considerar que la posesión que ejercen “los administrados” es sobre la totalidad de “el predio” considerándose éste como una sola unidad inmobiliaria. En tal sentido, con lo expuesto se colige que “el predio” no resulta de utilidad para el uso público o de soporte para la prestación de un servicio público.

- **Respecto a que el destino sea para el cumplimiento de un fin que le compete directamente al Estado:**

Respecto a ello, debe tenerse presente que en el discurrir del procedimiento de inscripción de dominio y extinción de la afectación en uso del predio de 742.41 m² del cual formaba parte “el predio”, el instructor de dicho procedimiento administrativo (SDAPE), emitió la Resolución N.º 133-2017/SBNDGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2017, disponiendo la inscripción de dominio y extinción de afectación por incumplimiento de la finalidad por parte de la Municipalidad Distrital de Andahuaylillas. Por tanto, se puede establecer que el motivo que sustentó la extinción de la afectación lo constituyó la ocupación y administración de “el predio” por parte de un tercero distinto a la “entidad afectataria”, dándole un fin particular, ya que lo destino para fines vivenciales y comerciales, razón por la cual, se acredita fehacientemente el no cumplimiento de dicho presupuesto. Por los argumentos expuestos, queda demostrado que el grado de ocupación de “los administrados” respecto de “el predio” hace irreversible el uso público o la prestación de un servicio público, por tanto, se debe proceder con la respectiva desafectación administrativa.

35. Que, sin perjuicio de lo ya señalado, se verificó que dos (02) presupuestos que deben concurrir de manera conjunta para proceder con la aprobación de la desafectación administrativa, siendo éstos: *i*) la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para prestar el servicio público; y, *ii*) el procedimiento administrativo debe ser calificado como viable;

- **Pérdida de la naturaleza o condición apropiada para la prestación del servicio:** Si bien es cierto el subnumeral 92.3 del Artículo 92º de “el Reglamento” prescribe que la invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la citada pérdida, no es menos cierto precisar que corresponde al instructor del procedimiento de venta directa evaluar si dicha ocupación hace irreversible el uso o servicio público, lo cual en el presente caso se acredita, toda vez que producto de la inspección de campo efectuada el 14 de octubre de 2021, se verificó que en el interior de “el predio” existe una vivienda de 70.00 m², de dos pisos, construida de material noble con muros de bloquetas con columnas, presentando patios con pisos de piedra tipo laja, un jardín interior, un baño y lavandería y cochera, lo que nos permite colegir que la totalidad de “el predio” viene siendo destinado para fines habitacionales, tal como se desprende de la Ficha Técnica N.º 0099-2021/SBN-DGPE-SDDI (foja 171), razón por la cual, queda demostrado que el grado de ocupación de “los administrados” respecto de “el predio” hace irreversible el uso público o la prestación de un servicio público, por tanto, contando con marco normativo habilitante, se debería proceder con la respectiva desafectación administrativa.

- **Procedimiento administrativo calificado como viable:** se acredita que el requerimiento de venta promovido por “los administrados” superó tanto la etapa de calificación formal como la sustantiva, se han efectuado las acciones de valuación comercial y publicidad del aviso de venta, razón por la cual, se desprende que el presente procedimiento de venta directa fue calificado como viable y producto del análisis costo beneficio, resultaba comparativamente provechosa para el Estado.

36. Que, en atención a los argumentos expuestos, se pudo determinar que “el predio” perdió la condición para la prestación de un servicio público y que se cuenta con la viabilidad para el otorgamiento del derecho de propiedad a favor de “los administrados”, razón por la cual, este despacho emitió la Resolución N.º 0778-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2023 (fojas 310 al 312), aprobándose la desafectación administrativa de “el predio”, la misma que fue debidamente notificada el día 31 de agosto de 2023, tal como queda acreditado con el cargo de Correspondencia-Cargo N.º 01968-2023/SBN-GG-UTD (foja 316), razón por la cual, al no haberse interpuesto los recursos administrativos dentro del plazo prescrito en el numeral 218.2 del Artículo 218º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, el acto administrativo quedó firme tal como se desprende de la Constancia N.º 01726-2023/SBN-GG-UTD expedida por la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia el 29 de setiembre de 2023 (foja 322);

37. Que, dando cumplimiento a lo prescrito en el decimo octavo considerando de la Resolución N.º 0778-2023/SBN-DGPE-SDDI, “los administrados” dentro del plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir de la notificación de la misma, cumplieron con la remisión del aviso del diario donde constaba la publicación de la precitada resolución, tal como consta de la carta s/n registrada a través de la mesa de partes de esta Superintendencia el día 07 de setiembre de 2023 (SI. N.º 24305-2023) (fojas 317 al 318);

38. Que, mediante el Memorando N.º 01693-2023/SBN-GG-UTD del 29 de setiembre de 2023 (foja 323), la Unidad de Trámite Documentario prestó atención al requerimiento de información formulado por este despacho a través del Memorando N.º 03829-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2023 (foja 321), haciendo de conocimiento que producto de la revisión del Sistema Integrado Documentario no advirtieron la presentación de solicitudes que cuestionen la precitada resolución;

Respecto del pago del precio de “el predio”

39. 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 “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 corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice “la Asociación” deberá efectuarse de acuerdo con el tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP;

40. Que, cabe precisar, de conformidad a lo señalado en el numeral 6.9.3 de “la Directiva”, que en caso se apruebe la compraventa, la garantía de respaldo será imputada como parte de la contraprestación. En ese sentido, siendo que el pago de la garantía fue efectuado por “los administrados” en su oportunidad, según lo señalado en el décimo séptimo considerando de la presente resolución, la Unidad de Finanzas a través del Memorandum N.º 00394-2023/SBN-OAF-UF del 18 de setiembre de 2023 (foja 320), hizo de conocimiento de este despacho que el saldo del precio de venta de “el predio” ascendía a US\$ 34 007.79 (Treinta y Cuatro Mil Siete con 79/100 dólares americanos), el cual deberá ser cancelado por “los compradores”, de aprobarse la compraventa de “el predio”, al haberse efectuado la conversión del monto de la garantía de respaldo (S/. 9 900.00 Soles) a U\$ 2 561.45 (Dos Mil Quinientos Sesenta y Uno con 45/100 dólares americanos);

41. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.20.2 de “la Directiva”, si “los administrados” deseen 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;

42. Que, en el supuesto que “los administrados” 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;

43. Que, cabe señalar que, hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “los administrados” deberán abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal;

Respecto a la aprobación del acto solicitado

44. 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 “los administrados”, 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, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN”, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 01050-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de octubre de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Aprobar la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 4 del Artículo 222° de “el Reglamento” a favor de la sociedad conyugal conformada por los **Srs. JUAN CARLOS ARAGÓN LOAIZA y MARGARITA VALLENAS DE ARAGÓN**, respecto del predio de 402,24 m², constituido por el Lote 4-A, Manzana Z1, Centro Poblado Andahuaylillas, distrito de Andahuaylillas, provincia de Quispicanchi, departamento de Cusco, inscrito en la Partida N.º P31041945 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X-Sede Cusco y signado con el CUS 183257.

Artículo 2º.- El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 36 569.24 (Treinta y Seis Mil Quinientos Sesenta y Nueve con 24/100 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.

Artículo 3°.- En el supuesto que la sociedad conyugal conformada por los **Srs. JUAN CARLOS ARAGÓN LOAIZA y MARGARITA VALLENAS DE ARAGÓN** 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 trigésimo octavo 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.

Artículo 4°.- La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de la sociedad conyugal conformada por los **Srs. JUAN CARLOS ARAGÓN LOAIZA y MARGARITA VALLENAS DE ARAGÓN**, una vez cancelado el total del precio de venta o el adelanto de como mínimo el 20% del precio de venta tratándose del caso de financiamiento bancario dentro del plazo establecido.

Regístrese y comuníquese. -
POI N.º 18.1.1.11

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI