

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1181-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, ~~20~~ **21** de noviembre del 2023

El Expediente N.º 424-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** promovida por la Sra. **NIERE FELIPA MOLINA DE LA CRUZ**, respecto del predio de 162.52 m², ubicado en el Asentamiento Humano “Señor de Luren”, Manzana A, Lote 39, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.º P02259717 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX-Sede Lima y signado con el CUS 112713; 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 registrada ante esta Superintendencia el 15 de julio de 2015 (Sl. N.º 16310-2015), la Sra. **NIERE FELIPA MOLINA DE LA CRUZ** (en adelante “la administrada”), conjuntamente con los Srs. Néstor Flores Tueros y Jorge Surco Jaitara solicitaron la adjudicación bajo la modalidad de venta directa por causal prescrita en el literal c) del Artículo 77º del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, respecto del área de 409.80 m², ubicada en el Asentamiento Humano “Señor de Luren”, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; y que como producto de la revisión a la documentación presentada, se procedió a desacumular el Expediente N.º 424-2015/SBNSDDI en: *i*) Expediente N.º 806-2016/SBNSDDI para el administrado Néstor Flores Tueros con un área de 125.01 m²; *ii*) Expediente N.º 805-2016/SBNSDDI para el administrado Jorge Surco Jaitara con un área de 112.86 m²; y, *iii*) Expediente N.º 424-2015/SBNSDDI para su persona con un área inicial de 138.75 m²;

3. Que, es preciso señalar que el procedimiento de venta directa promovido por “la administrada” fue sustentado al amparo de lo prescrito en el ex Reglamento de la Ley N.º 29151, aprobado por el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, así como de la Directiva N.º 006-2014-SBN denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada por la Resolución N.º 064-2014/SBN del 05 de setiembre de 2014;

4. Que, en atención al marco normativo expuesto en el considerando precedente y vigente a la fecha de presentación de la solicitud de venta directa, esta subdirección efectuó la calificación al requerimiento formulado por “la administrada”, emitiéndose los Informes de Brigada N.º 824 y 1007-2017/SBN-DGPE-SDDI de fechas 03 de julio y 07 de agosto de 2017 respectivamente (fojas 97 al 99 y 103 al 105), concluyendo que: *i)* cumplía de manera conjunta con los cuatro (04) presupuestos de fondo que exigía la causal de venta invocada (posesión anterior al 25.11.2010, área delimitada por obras civiles, predio destinado a alguna actividad socioeconómica y uso compatible con la zonificación vigente); y, *ii)* “el predio” tenía la condición de un bien de dominio público por constituir un equipamiento urbano, por tanto, correspondía efectuar las acciones conducentes a lograr su desafectación administrativa al haberse desnaturalizado el fin o uso público;

5. Que, contando con la conformidad para la prosecución del procedimiento de venta directa por parte del titular de la entidad a través del Memorando N.º 0159-2017/SBN del 10 de agosto de 2017 (foja 108), esta subdirección solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, la tasación comercial de “el predio”, obteniendo la emisión del Oficio N.º 989-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 31 de mayo de 2018, a través del cual se remitió el informe técnico de tasación s/n, el cual prescribía que el valor comercial de “el predio” ascendía a US\$ 19 780.72 (Diecinueve Mil Setecientos Ochenta con 72/100 Dólares Americanos) o su equivalente en moneda nacional ascendente a S/. 64 682.96 (Sesenta y Cuatro Mil Seiscientos Ochenta y Dos con 96/100 Soles);

6. Que, tomando en consideración que “el predio” tenía la condición de un bien de dominio público por haber constituido un equipamiento urbano resultante del proceso de formalización llevado a cabo por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI (centro de salud), y al haberse acreditado a través de la respectiva inspección técnica que el mismo se encontraba ocupado por “la administrada” para fines vivenciales, se acreditó la desnaturalización del fin o uso público, razón por la cual, mediante la Resolución N.º 996-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018 (fojas 184 al 185), se aprobó su desafectación administrativa, acto administrativo que corre inscrito en el Asiento 00002 de la Partida N.º P02259717 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX-Sede Lima;

7. Que, por consiguiente, al haberse culminado tanto con las etapas de calificación formal y sustantiva del requerimiento de venta directa formulado por “la administrada”, así como contar con la conformidad del titular de la entidad para la prosecución del procedimiento de venta directa y al haberse aprobado la desafectación administrativa de “el predio”, esta subdirección emitió la Resolución N.º 1181-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2018 (fojas 190 al 193), mediante la cual se dispuso su venta directa; asimismo, es preciso señalar que en lo relacionado a la modalidad de pago del valor comercial, la citada resolución prescribía en su Artículo 2º que “la administrada” contaba con un plazo de treinta (30) días contabilizados a partir de la notificación de la resolución, para su cancelación total o si en caso optará por su cancelación con financiamiento bancario, debía comunicarlo dentro de los diez (10) días de notificada la misma;

8. Que, la Resolución N.º 1181-2018/SBN-DGPE-SDDI fue debidamente notificada a “la administrada” el día 16 de enero de 2019, tal como queda acreditado con el Acta de la Notificación N.º 00018-2019/SBN-GG-UTD (foja 195), razón por la cual, el plazo con el que contaba para acogerse a la modalidad de pago por financiamiento bancario vencía el 30 de

enero de 2019 y de ser el caso, el plazo para la cancelación integral del valor comercial de “el predio”, vencía el 27 de febrero de 2019;

9. Que, mediante la carta s/n recepcionada por esta Superintendencia el 25 de febrero de 2019 (SI. N.º 06025-2019) (foja 198), “la administrada” solicitó la ampliación del plazo otorgado a través de la resolución descrita en el considerando precedente, argumentando problemas con la entidad financiera para la obtención del préstamo que le permita la cancelación del valor comercial de “el predio”;

10. Que, tomando en consideración que lo solicitado por “la administrada” no se encontraba regulado en la Directiva N.º 006-2014-SBN, esta subdirección a través del Memorando N.º 704-2019/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2019 (foja 204), formuló consulta respecto al tratamiento que se le debía otorgar a dicho requerimiento, recibiendo como atención el Memorando N.º 0247-2019/SBN-DNR del 29 de marzo de 2019 (foja 205), el cual adjuntaba el Informe N.º 0068-2019/SBN-DNR-SDNC elaborado por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia el 27 de marzo de 2019 (fojas 206 al 207), el cual concluía lo siguiente:

“(…)

Atendiendo a los fines del SNBE y que el plazo determinado para el pago del precio de venta del inmueble no es un plazo de caducidad o improrrogable, puede establecerse su prórroga o ampliación sustentada en la aplicación supletoria de otras normas del SNBE y del derecho administrativo.

En atención a lo previsto en el numeral 6.2.5 de la Directiva N.º 001-2016/SBN y el TUO de la Ley N.º 27444, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, es factible que en el procedimiento de venta directa de predios estatales la entidad a cargo pueda ampliar el plazo de 30 días hábiles para que el adquirente cumpla con efectuar el pago del valor del inmueble, ello a solicitud del adquirente (interpuesta antes del vencimiento del plazo primigeniamente otorgado), siempre que medie causa debidamente justificada y se cuente con la autorización de la DGPE. De ser el caso, la ampliación del plazo no puede exceder de 10 días hábiles, conforme a lo previsto en el numeral 143.4 del Artículo 143º del TUO de la Ley N.º 27444 (...).”

11. Que, mediante el Oficio N.º 1421-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de abril de 2019 (foja 208), esta subdirección solicitó a “la administrada” la presentación de documentación con la cual acredite y/o sustente los motivos por los cuales no pudo realizar el pago del valor comercial de “el predio” dentro del plazo otorgado, lo que permitiría acreditar indubitablemente que no lo efectuó por causas no imputables a ésta, otorgándole para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la resolución de venta y procederse al archivo del citado expediente administrativo;

12. Que, es preciso señalar que el documento descrito en el considerando precedente fue debidamente notificado a “la administrada” el día 15 de abril de 2019, razón por la cual, el plazo con el que contaba para subsanar la observación incoada por esta subdirección vencía el 02 de mayo de 2019; sin embargo, dentro del plazo otorgado presentó la carta s/n (SI. N.º 14244-2019) (fecha de presentación 30.04.2019), a través de la cual señaló los motivos que le impidieron la cancelación del valor comercial de “el predio” y adjunto documentación que buscaba respaldar su requerimiento;

13. Que, en atención a lo opinado por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia el 27 de marzo de 2019, se requería contar con la autorización de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, en condición de superior jerárquico de esta subdirección, para el otorgamiento de la ampliación de plazo formulado por “la administrada”, razón por la cual, se elaboró el Informe de Brigada N.º 820-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019 (fojas 234 al 235), en el cual se concluía que el requerimiento de ampliación de plazo cumplía con las condiciones para su otorgamiento: *i) petición de ampliación presentada antes del*

vencimiento del plazo para la cancelación del valor comercial de “el predio”; y, ii) se acredita que la causa de demora para la cancelación del precio se debió a factores ajenos a “la administrada”;

14. Que, como producto de la evaluación efectuada por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, emitió el Informe Especial N.º 264-2019/SBN-DGPE del 13 de agosto de 2019 (fojas 236 al 238), a través del cual concluyó que: “(...) por las consideraciones expuestas corresponde denegar el pedido interpuesto por la NIERE FELIPA MOLINA DE LA CRUZ de ampliación del plazo para realizar el pago del precio de venta del predio de 162.52 m², ubicado en la Manzana A, Lote 39 del Asentamiento Humano “Señor de Luren”, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N.º P02259717 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX-Sede Lima, con CUS 112713(...)”, información que fue puesta en conocimiento de “la administrada” a través del Oficio N.º 04876-2023/SBN-DGPE-SDDI, el cual fuera debidamente notificado el 02 de noviembre de 2023;

15. Que, si bien es cierto el procedimiento administrativo de venta directa fue promovido en el marco de lo dispuesto en el Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, tal como se precisó en el tercer considerando de la presente resolución, no es menos cierto que de conformidad con lo prescrito en el numeral 1º de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”¹, todos aquellos procedimientos sobre disposición de predios iniciados al amparo de dicho marco normativo -como el caso de autos- se deberán adecuar a las disposiciones establecidas por “el Reglamento”, en el estado en que este se encuentre;

16. Que, asimismo debe tenerse presente lo prescrito en el literal b) de la Primera Disposición Transitoria de la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”², aprobada por la Resolución N.º 0002-2022/SBN del 05 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”), el cual establece que para aquellos procedimientos iniciados durante la vigencia del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA- como el caso de autos- la citada directiva se aplica según el estado en que se hallen;

17. Que, tomándose en consideración que el requerimiento de ampliación de plazo formulado por “la administrada” para la cancelación del valor comercial de “el predio”, no resultó atendible y siendo que mediante el Memorando N.º 00448-2023/SBN-OAF-UF del 24 de octubre de 2023, la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia, en su calidad de responsable de ejecutar el proceso de recaudación de los ingresos generados por la SBN³, nos informaba que *revisada la cuenta corriente de la SBN, se verificó que no existe ningún depósito por el valor comercial del predio de la venta directa a favor de la Sra. Niere Felipa Molina De La Cruz*, corresponde declarar la caducidad del proceso contractual disponiéndose la conclusión del presente procedimiento administrativo y consecuentemente, la devolución de “el predio” en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizado a partir del día hábil siguiente de notificada la presente resolución; asimismo, se dispondrá el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución;

¹ Primera.- Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

² DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. De los procedimientos iniciados antes de la presente Directiva

La presente Directiva se aplica, según el estado en que se hallen, a los siguientes procedimientos que se encuentren en trámite:

b) Los procedimientos de compraventa directa iniciados durante la vigencia del Reglamento de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA.

³ Resolución N.º 0066-2022/SBN

Artículo 37. Funciones de la Unidad de Finanzas

Son funciones de la Unidad de Finanzas las siguientes:

(...)

f) Ejecutar el proceso de recaudación, depósito y conciliación de los ingresos generados por la SBN, por las diferentes fuentes de financiamiento, efectuando su oportuno registro en el SIAF-SP o el que lo sustituya.

18. Que, asimismo corresponde informar tanto a la Subdirección de Supervisión como a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, en su calidad de defensores de los intereses del Estado, con la finalidad de que inicien las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”; asimismo, esta subdirección evaluará la posible incorporación de “el predio” a una futura venta bajo la modalidad de subasta pública;

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 01270-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar la **CADUCIDAD** del proceso contractual y **CONCLUIDO** el procedimiento de adjudicación bajo la modalidad de venta directa seguido por la Sra. **NIERE FELIPA MOLINA DE LA CRUZ**, en virtud de los argumentos expuestos y consecuentemente, la devolución del predio en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizado a partir del día hábil siguiente de notificada la presente resolución.

Artículo 2º.- COMUNICAR tanto a la Subdirección de Supervisión como a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, con la finalidad de que procedan conforme a sus competencias.

Artículo 3º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 4º.- Disponer que la presente resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales <https://www.gob.pe/sbn>.

Regístrese y comuníquese. -
POI N.º 18.1.1.17

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