

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 259-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de marzo de 2019

### **VISTO:**

El Expediente N° 676-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** solicitada por la señora **PIA SABINA QUISPE CORAHUA** respecto del predio de 90,14 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Mariscal Cáceres Mz. E Lote 7, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P02057066 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, con CUS N° 73664, en adelante "el predio"; y;

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley") y su Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (en adelante el "Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 3 de agosto de 2016 (S.I. N° 20418-2016), la señora **PIA SABINA QUISPE CORAHUA**, (en adelante "la administrada") solicita la venta directa de "el predio" en mérito de la causal c) del artículo 77° del "Reglamento". Para tal efecto, cumple con adjuntar entre otros los documentos siguientes: **a)** escrito presentado por "la administrada" (fojas 1-4); **b)** Documento Nacional de Identidad de la Señora Quispe Corahua Pía Sabina (fojas 05); **c)** Copia de la Resolución N° 0420-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de mayo del 2016 (fojas 06-07); **d)** Copia Literal de la Partida Registral N° P02057066 (fojas 11-14); **e)** Copia legalizada de la venta individual de suministro Edelnor (fojas 22); **f)** Copia legalizada del compromiso de ejecución de obra, reconocimiento de deuda y facilidades de pago, emitido por SEDAPAL (fojas 21); **g)** Copia legalizada del Presupuesto Nro P-1177340 emitido por EDELNOR S.A.A. (fojas 24); **h)** Copia del contrato no regular de suministro eléctrico N°



1908665 (fojas 25-27); i) Copia de Constancia de Posesión N° 0340-2007-JGT y C-GDU-MDSJL (fojas 28); j) Certificado de Zonificación y Vías N° 1365-2016-MML-GDU-SPHU emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 41 y 42); k) Certificado de Parámetros Urbanísticos N° 631-2016 emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho (fojas 44); l) Certificado de Búsqueda Catastral N° 602672023(fojas 35).

4. Que, mediante Informe de Brigada N° 1341-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre del 2016 (fojas 56), se evaluó la documentación técnica remitida concluyéndose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) se superpone totalmente con el predio inscrito en la Partida Registral N° P02057066 de la Oficina Registral de Lima, con un área de 90,14 m<sup>2</sup>; ii) revisado el Asiento N° 00003 de la Partida Registral N° P02057066, se advierte la Afectación en uso de "el predio" a favor del Pueblo Joven Mariscal Cáceres; iii) no se visualiza áreas naturales protegidas, concesiones mineras, ni restos arqueológicos. Por otro lado, con Resolución N° 0420-2016/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 20 de mayo del 2016, se dispuso la inscripción del dominio de "el predio" a favor del Estado y la extinción de la citada afectación en uso (Asiento N°00004).

5. Que, profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica a "el predio" el 30 de enero del 2017 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0027-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero del 2017 (fojas 69), donde se advierte lo siguiente: i) se encuentra en la parte alta de un cerro urbanizado, por el lado derecho del predio hay un corte en roca fracturada y por la izquierda se ha levantado un muro de piedra picado; ii) cuenta con agua, desagüe y energía eléctrica, con sus respectivos medidores; iii) en "el predio" se ha construido una edificación con ladrillo, triplay y palos, con techo de eternit.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de setiembre de 2014; que regula el procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad (en adelante la "Directiva").

7. Que, el numeral 6.5 de la "Directiva" prevé como una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la etapa de calificación sustancial de la solicitud, la cual se encuentra registrada en el Informe Brigada N° 700-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio del 2017 (fojas 78), en el que se concluye lo siguiente:

#### 7.1 De la causal de venta directa invocada

En el caso concreto, "la administrada" ha solicitado la venta directa de "el predio" bajo la causal prevista en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", que a la letra dice:

"Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades."

De la norma glosada, se advierte que toda petición debe presentar cuatro (4) elementos fundamentales que tienen que concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de éstos no se cumpla, para declarar improcedente la solicitud de venta directa. Dichos requisitos son:



## **RESOLUCIÓN N° 259-2019/SBN-DGPE-SDDI**

- Posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.
- Área delimitada en su totalidad por obras civiles.
- Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en su mayor parte.
- Uso compatible con la zonificación vigente.

### **7.2 Posesión anterior al 25 de noviembre de 2010**

De conformidad con el literal j) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", ha acreditado el primer elemento, es decir que se viene ejerciendo posesión de "el predio" desde antes del 25 de noviembre de 2010, con la presentación de los siguientes documentos:

Copia Certificada de la Constancia de Posesión N° 0340-2007-JGTyC-GDU-MDSJL del 26 de enero del 2007 (fojas 28), quedando acreditado el primer elemento.

### **7.3 Área delimitada en su totalidad por obras civiles**

En relación a la delimitación de "el predio", se indica en el informe de Brigada N°700-2017/SBN-DGPE-SDDI(fojas 78-80), que se ha constatado por los profesionales que suscriben el informe que "el predio" se encuentra delimitado en su totalidad por una edificación de un piso, cabe señalar que según la inspección ocular registrada en la Ficha Técnica N° 0027-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 69-72), "el predio" se encuentra en la parte alta de un cerro urbanizado, por el lado derecho del predio hay un corte en roca fracturada y por la izquierda se ha levantado un muro de piedra pircado; cuenta con agua, desagüe y energía eléctrica, con sus respectivos medidores, ha sido construido con ladrillo, triplay y palos, con techo de eternit, quedando acreditado el segundo elemento.

### **7.4 Respecto Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en su mayor parte.**

En la referida inspección ocular se comprobó que "la administrada" destina "el predio" a uso de vivienda; en consecuencia, el tercer elemento ha quedado acreditado.

### **7.5 Respecto al uso compatible con la zonificación vigente.**

Se ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (fojas 44) emitido por la Municipalidad de San Juan de Lurigancho en el que se indica que "el predio" tiene la zonificación RDM y dicha zonificación tiene como uso compatible vivienda unifamiliar y multifamiliar, quedando acreditado el cuarto elemento.



8. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "la administrada" cumple de manera conjunta con los cuatro (4) elementos que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", por lo que corresponde continuar con las demás etapas del presente procedimiento administrativo.

9. Que, mediante Memorandum N° 0122-2017/SBN del 19 de junio del 2017, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, emitió la conformidad a la venta directa por causal de posesión consolidada, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de la "Directiva" y de conformidad a lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del "ROF de la SBN", aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, lo que se comunica a la administrada con Oficio N°1580-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2017.

10. Que, en ese sentido, se llevó a cabo la **etapa de valuación comercial**, conforme se detalla a continuación:



10.1 Mediante Oficio N° 1390-2018/SBBN-DGPE-SDDI, del 18 de junio del 2018 se solicitó el servicio de tasación comercial; mediante Oficio N° 1688-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 17 de agosto del 2018 (S.I. N° 30492-2018), la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante la "Dirección de Construcción"), remite un primer Informe Técnico de Tasación.



10.2 La "Dirección de Construcción", con Oficio N° 2658-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 20 de diciembre del 2018 (S.I. N° 45854-2018), remite el Informe Técnico Final de Tasación del 20 de julio del 2018 efectuado a "el predio" estableciendo como valor, la suma de **S/ 44 168,60 Soles (cuarenta y cuatro mil ciento sesenta y ocho con 60/100 Soles) equivalente a US\$ 13 507.22 Dólares Americanos (trece mil quinientos siete con 22/100 Dólares Americanos).**



10.3 Mediante Informe Brigada N° 072-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2019, se otorgó conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la pericia, señalando que la "Dirección de Construcción" ha estimado el valor comercial de "el predio", habiendo desarrollado el procedimiento, factores de castigo y factores de homologación, cumpliendo con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

10.4 Mediante Oficio N° 183-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero del 2019, notificado el 18 de enero del 2019, se trasladó a "la administrada" el valor de "el predio" solicitándole realice la publicación de aviso del procedimiento para lo cual se otorgó el plazo de cinco (5) días hábiles a efectos que el aviso de publicación sea ingresado ante las respectivas empresas editoras, caso contrario se daría por concluido el procedimiento, debiendo en el plazo de diez (10) días hábiles, remitir el original de las páginas completas de los diarios donde se realizaron las publicaciones.

10.5 Mediante escrito presentado el 24 de enero del 2019 (S.I. N° 02327-2019) "la administrada" presenta, las publicaciones efectuadas en el Diario El Peruano y el Diario UNO.pe ambos del 24 de enero del 2019.

10.6 Los avisos tienen como finalidad de que los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, podrán formular oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de efectuada la última publicación.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**

**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 259-2019/SBN-DGPE-SDDI**

**10.7** Las publicaciones se efectuaron el 24 de enero del 2019, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición hasta el **07 de febrero del 2019**; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Memorando N° 648-2019/SBN-GG-UTD emitido por la Unidad de Trámite Documentario, quienes efectuaron la revisión del Sistema Integrado Documentario con el que cuenta esta Superintendencia, no ubicando oposiciones relacionadas al procedimiento submateria.

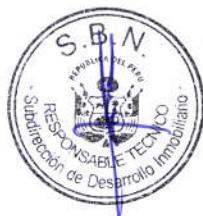
**11.** Que, mediante Resolución N°2014-2019/SBN-DGPE-SDDI, se aprobó la desafectación de dominio público al dominio privado del Estado de "el predio", la cual de conformidad con la Segunda Disposición Complementaria de "la Directiva" fue publicada en el diario oficial El Peruano, en consecuencia "el predio" es de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad.

**12.** Que, de lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado demostrado que la solicitud presentada se subsume en la causal de venta directa invocada; por lo tanto, corresponde declarar procedente su solicitud y consecuentemente la disposición de "el predio" a favor de "la administrada", a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

**13.** Que, el precio de venta de "el predio", deberá ser pagado íntegramente por "la administrada", dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente 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 al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

**14.** Que, en caso que "la administrada" desee 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, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de "el predio", así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, en 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, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

**15.** Que, en caso "la administrada" no comunique acogerse a la forma de pago prevista en el considerando precedente y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la



presente venta aprobada, conforme a lo establecido en el sub numeral 6.14.1 del artículo VI de la "Directiva".

16. Que, revisado el aplicativo de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre "el predio" no recae proceso judicial alguno.

17. Que, de lo expuesto, resulta procedente aprobar la venta directa por causal de posesión contemplada en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", a favor de "la administrada".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución 035-2011/SBN-SG del 01 junio del 2011, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 06 de febrero del 2017, la Resolución N° 023-2019/SBN-GG del 04 de marzo del 2019 y el Informe Técnico Legal N° 0321-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo del 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.- APROBAR la VENTA DIRECTA del predio de 90,14 m<sup>2</sup>, ubicado en el Pueblo Joven Mariscal Cáceres Mz. E Lote 7, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P02057066 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX, con CUS N° 73664, a favor de la señora PIA SABINA QUISPE CORAHUA.**

**SEGUNDO.-** El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 13 507.22 Dólares Americanos (trece mil quinientos siete con 22/100 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; suma que deberá ser cancelada íntegramente por el comprador, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución. De no efectuarse la misma, se dejará sin efecto la venta aprobada. En caso se opte por la cancelación con financiamiento bancario, el comprador deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, caso contrario, se entenderá que la cancelación se realizará íntegramente.

**TERCERO.-** 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.

**CUARTO.-** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará el contrato de compra venta correspondiente a favor de la señora **PIA SABINA QUISPE CORAHUA.**

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. N° 20.1.0



  
Arq. **MARÍA ROSA QUINTANILLA LARICO**  
Subdirectora (e) del Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES