



RESOLUCIÓN N° 309-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de marzo de 2019

VISTO:

El Expediente N° 279-2014/SBNSDDI, que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la sociedad conyugal conformada por **ÓSCAR HÉCTOR DEL BUSTO AGÜERO** e **YNÉS JUANA VELAZCO JUÁREZ** del predio de 57.80 m² ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P01377763 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 115089, 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 22 de noviembre de 2012 [S.I. N° 21796-2013 (fojas 1 a 3)] la sociedad conyugal conformada por **ÓSCAR HÉCTOR DEL BUSTO AGÜERO** e **YNÉS JUANA VELAZCO JUÁREZ** (en adelante “los administrados”), solicitan la venta directa de “el predio”, por causal de posesión consolidada, establecida en el literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. Para tal efecto, presenta, entre otros los documentos siguientes: **a)** copia certificada de contrato privado de compra venta del 04.09.1989, otorgado por la sociedad conyugal Lizardo Velazco Peña y Juana Juárez Gonzales de Velazco a favor de la sociedad conyugal Óscar Hector Del Busto Agüero e Ynés Juana Velazco Juárez (fojas 4 a 5); **b)** copia certificada de testimonio de compra venta del 04.04.1988, otorgado por la sociedad conyugal Justiniano Enciso Dávila y Alejandrina Morán Padilla de Enciso a favor de la sociedad conyugal Lizardo Velazco Peña y Ynés Juana Juárez Gonzales (fojas 6 a 11); **c)** copia certificada de minuta de compra venta del 01.03.1990, otorgada la sociedad conyugal Lizardo Velazco Peña y Juana Juarez Gonzales de Velazco a favor de la sociedad conyugal Oscar Hector Del Busto Aguero (fojas 12 a 13); **d)** copia certificada de recibo de cancelación de inmueble del 01.03.1990 (fojas 14); **e)** copia certificada de formulario de Impuesto a las Transacciones del 30.03.1990, respecto del contrato de compra venta del inmueble ubicado en la Av. 10 de Junio N° 770 del 01.03.1990 (fojas 15); **f)** Certificado de Búsqueda Catastral, Atención N° 301176740 (folios 16); **g)** copia literal de la Partida Registral N° P01244840 de la



Oficina Registral Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 17 a 21); **h)** copias certificadas de Declaraciones Juradas de Autovalúo a nombre de Oscar Hector Del Busto Aguero del predio ubicado en Av. 10 de Junio N° 770, urbanización Miguel Grau Ex-Piñonate, distrito de San Martín de Porres (años 2013, 2012, 2011, 2010 y 2009) y recibos de pago (fojas 27 a 30); **i)** Plano de Ubicación y Localización N° U-1, Plano Arquitectura N° A-01 y memoria descriptiva (fojas 31 a 35); y, **j)** copia simple de los documentos de identidad N° 6209034 y N° 6011169 (fojas 36 y 37).

4. Que, mediante escrito presentado el 28 de abril de 2014 [(S.I. N° 08778-2014) fojas 41] “los administrados” presentaron la siguiente documentación: **a)** Certificado de Zonificación y Vías N° 693-2014-MML-GDU-SPHU (fojas 42 a 45); **b)** copia de la solicitud de acceso a la información pública presentada ante la Municipalidad de San Martín de Porres (fojas 47); **c)** constancia de pago de impuestos emitidos por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 48 a 61); y **d)** Plano Perimétrico N° P-1 y memoria descriptiva (fojas 62 a 63).



5. Que, mediante Informe de Brigada N° 495-2014/SBN-DGPE-SDDI del 03 de abril de 2014 (fojas 38), precisado mediante Informe de Brigada N° 816-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de junio de 2016 (fojas 66), se determinó que “el predio” forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral N° P01244840 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asimismo, tiene zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM).



6. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una primera inspección técnica a “el predio” el 26 de enero de 2017, según Ficha Técnica N° 0026-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2017 (fojas 70 a 73) y al no encontrarse a “los administrados” realizó una segunda inspección técnica el 18 de agosto de 2017, según Ficha Técnica N° 0202-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2017 (fojas 75 a 78), constatándose que “el predio” tiene un área de 57.80 m², sobre el cual existe una casa habitación de dos (02) pisos de material noble; en el primer piso hay un patio o cochera que sirve de almacén, un pequeño cuarto y una lavandería. En el segundo piso se ubica el cuarto principal, un baño, una cocina y una sala, también hay una azotea con un murete perimétrico de ladrillo de 90 cm. Asimismo, se encuentra ubicado en zona urbana y cuenta con agua, desagüe, luz.



7. 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”).

8. 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° 1606-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2017 (fojas 87 a 89), el cual concluye lo siguiente:

8.1 De la causal de venta directa invocada

En el caso concreto, “los administrados” han solicitado la venta directa de “el predio” bajo la causal prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, la cual prescribe que:

“ 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 indubitadamente 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.”

RESOLUCIÓN N° 309-2019/SBN-DGPE-SDDI

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:

- Posesión consolidada 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.

8.2 Posesión consolidada anterior al 25 de noviembre de 2010

De conformidad con el literal j) del artículo 6.1 de "la Directiva", a través de las constancias de pago por concepto de impuestos predial, en los cuales se indica que se ha realizado los pagos en los años 1996, 1997, 2007 (fojas 48 a 58), a través de los recibos N° 0121993, 0016558, 0042673, 0042676, 0042675, 0042674 y 070159038 (fojas 48 a 53 y 58), con código N° 037526, a nombre de Óscar Héctor del Busto Agüero, los cuales corresponden a "el predio", según la solicitud de acceso a la información pública presentada por "los administrados" ante la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 47).

Aunado a ello, con la copia certificada del formulario del impuesto a las Transacciones del 30 de marzo de 1990 (fojas 15), correspondiente a la copia certificada del contrato de compraventa del 04 de abril de 1989 del inmueble ubicado en la Av. 10 de Junio N° 770 del 01 de marzo de 1990 (fojas 12 a 13), celebrado por Justiniano Enciso Dávila y Alejandrina Morán Padilla a favor de Lizardo Velazco Peña y Juana Juárez Gonzáles; y, la copia certificada del contrato privado de compraventa suscrito el 04 de septiembre de 1989 (fojas 4 y 5), y celebrado por Lizardo Velazco Peña y Juana Juárez Gonzáles a favor de "los administrados". En consecuencia, se acredita la posesión detentada por éstos últimos sobre "el predio" con una antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, **el primer elemento queda acreditado.**

8.3 Área delimitada en su totalidad por obras civiles

De la inspección técnica efectuada a "el predio" que consta en la Ficha Técnica N° 0026-2017/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2017 (fojas 70) y Ficha Técnica N° 0202-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de octubre de 2017 (fojas 75) quedó acreditado que "el predio" se encuentra delimitado en su totalidad por una edificación correspondiente a una vivienda de dos (02) pisos de material noble, existiendo en el primer piso un patio o cochera que le sirve de almacén, un pequeño cuarto y una lavandería; mientras que, en el segundo piso se ubica el cuarto principal, un baño, una cocina y una sala. Asimismo, cuenta con una azotea que presenta un murete perimétrico de ladrillo de 90 cm, la cual cuenta con luz, agua y desagüe; en consecuencia, **el segundo elemento queda acreditado.**



8.4 Respeto al destino del predio.

Asimismo, en la inspección técnica, se verificó que “el predio” viene siendo destinado para fines habitacionales; en consecuencia, **el tercer elemento quedado acreditado.**

8.5 Respeto al uso compatible con la zonificación vigente.

Mediante Certificado de Zonificación y Vías N° 693-2014-MML-GDU-SPHU emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 42 a 43) y la Carta N° 195-2019-SGOP-GDU/MDSMP del 25 de marzo de 2019 (fojas 197) la zonificación que le corresponde a “el predio” es Residencial de Densidad Media – RDM (cuyos usos permitidos son los siguientes: unifamiliar, multifamiliar, conjunto residencial y señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas), el cual es compatible con el uso habitacional al cual se viene destinando “el predio”; en consecuencia, **el cuarto requisito queda acreditado.**

9. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “los administrados” cumplen de manera conjunta con los cuatro (4) requisitos de fondo 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.

10. Que, mediante Memorándum N° 0290-2017/SBN del 15 de diciembre de 2017 (fojas 92), 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.

11. Que, mediante Oficio N° 3370-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2017 (fojas 98), se comunicó a “los administrados” que corresponde proseguir con la independización y posterior tasación del “el predio”, asimismo, que teniendo en cuenta que la valorización se efectúa tanto por el terreno como por la edificación existente, se otorgó el plazo de quince (15) días hábiles improrrogables, contabilizados a partir de la notificación del presente oficio, para que acredite, de ser el caso, la edificación por parte de “los administrados” y no el Estado.

12. Que, mediante escrito presentado el 05 de marzo de 2018 [(S.I. N° 07100-2018) fojas 102 a 105], “los administrados” presentaron una declaración jurada señalando que la edificación existente en “el predio” fue construida por su anterior propietario, no habiendo intervenido ninguna institución estatal.

13. Que, mediante Oficios N° 137-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2018, N° 473-2018/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2018 y N° 552-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2018 (fojas 114 a 116), se solicitó a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante la “SUNARP”) la independización del área de 57,80 m² del predio matriz ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, quedando inscrita dicha independización en la Partida Registral N° P01377763 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Norte de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, generándose el CUS N° 115089.

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

14.1 Mediante Oficio N° 2458-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 05 de diciembre de 2018 [(S.I. N° 44203-2018) fojas 129] 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 el Informe de Técnico de Tasación del 22 de setiembre 2018 efectuado a “el predio” estableciendo como valor, la suma de **US\$ 19 440,24 (Diecinueve mil cuatrocientos cuarenta con 24/100 dólares americanos).**





RESOLUCIÓN N° 309-2019/SBN-DGPE-SDDI

14.2 Mediante Informe Brigada N° 017-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2019 (fojas 171 a 173) se concluyó que corresponde otorgar la conformidad respectiva 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.



14.3 Mediante Oficio N° 050-2019/SBN-DGPE-SDDI del 08 de enero de 2019 (fojas 174 a 175) se trasladó a "los administrados" 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 más el término de la distancia de un (01) día hábil, remitir el original de las páginas completas de los diarios donde se realizaron las publicaciones.



14.4 Mediante escrito presentado el 24 de enero de 2019 [(S.I. N° 02326-2019) fojas 176] "los administrados" presentaron las publicaciones efectuadas en el Diario Oficial El Peruano y en el diario Expreso realizadas el día 19 de enero de 2019.

14.5 Los avisos tienen como finalidad 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.

14.6 La última publicación se efectuó el 19 de enero de 2019, razón por la cual los terceros tuvieron como plazo máximo para formular oposición hasta el **01 de febrero de 2019**; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta de la revisión del Sistema Integrado Documentario, con el que cuenta esta Superintendencia.



15. Que, de lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado demostrado que la solicitud presentada cumple con los requisitos previstos en la causal de venta directa invocada; por lo tanto, corresponde declarar procedente la solicitud y consecuentemente aprobar la disposición de "el predio" a favor de "los administrados", a través de la presente resolución.

16. Que, el precio de venta de "el predio", deberá ser pagado íntegramente por "los administrados", 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.

17. Que, en caso que "los administrados" 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, 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.

18. Que, en caso "los administrados" no comuniquen 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".

19. Que, revisado el aplicativo de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia y de conformidad con lo señalado en el Informe Preliminar N° 002-2019/SBN-DGPE-SDDI del 02 de enero de 2019, se advierte que sobre "el predio" no recaerá proceso judicial alguno.

20. 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 "los administrados".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 396-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- APROBAR la VENTA DIRECTA del predio de 57.80 m², ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P01377763 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Norte de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 115089, a favor de la sociedad conyugal conformada por **ÓSCAR HÉCTOR DEL BUSTO AGÜERO e YNÉS JUANA VELAZCO JUÁREZ.**

SEGUNDO.- El valor comercial del predio referido en el artículo 1° asciende a la suma de **US\$ 19 440,24 (Diecinueve mil cuatrocientos cuarenta 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; 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 el 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 sociedad conyugal conformada por **ÓSCAR HÉCTOR DEL BUSTO AGÜERO e YNÉS JUANA VELAZCO JUÁREZ.**

Regístrese y comuníquese.-

MPPF/mmo-gg/la
P.O.I. N° 20.1.1.11



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES