



RESOLUCIÓN N° 091-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 06 de febrero de 2017

VISTO:



El Expediente N° 063-2013/SBNSDDI que contiene la solicitud de la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES EN MERCADOS UNIDOS**, representada por **MARCELINO ANASTACIO JANAMPA SAYAS**, mediante la cual pretende la **VENTA DIRECTA** del predio de 3 000,00 m², Sector N° 9, ubicado a la altura del kilómetro 48+600 de la margen izquierda de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13783780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 59466, 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”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 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”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 5 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 05 de octubre de 2012 (S.I. N° 16164-2012), la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES EN MERCADOS UNIDOS**, representada por **MARCELINO ANASTACIO JANAMPA SAYAS** (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de “el predio” (fojas 2), al amparo de la causal regulada en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos



siguientes: **1)** plano perimétrico – ubicación de “el predio”, de fecha agosto de 2012 (fojas 3); **2)** copia certificada del Documento Nacional de Identidad de MARCELINO ANASTACIO JANAMPA SAYAS (fojas 6); **3)** copia certificada de la Partida Registral N° 12191243 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 7 y 8); **4)** copia legalizada de la constancia de posesión, emitida el 18 de noviembre de 2008, por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 9); **5)** copia certificada del contrato de transferencia del 17 de mayo de 2012 y su correspondiente adenda del 11 de septiembre de 2012 (fojas 25 a 30); y, **6)** copia legalizada del padrón de socios de la ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES EN MERCADOS UNIDOS (fojas 32).



4. 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° 003-2011/SBN, aprobada por la Resolución N° 020-2011/SBN, publicada el 10 de abril de 2011, cuyos requisitos se encuentran previstos en el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA, publicado el 31 de diciembre de 2012 (en adelante TUPA de la SBN). Cabe precisar que, la referida Directiva ha sido derogada mediante Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014, que aprueba la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula el procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad (en adelante “la Directiva”). Así también, es conveniente precisar que de acuerdo con su Segunda Disposición Transitoria, es de aplicación inmediata incluso en los procedimientos en trámite, como es el caso de autos.

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77°¹ del “Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de “la Directiva”.



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que

¹ Artículo 77° del reglamento de la Ley N° 29151

a) Cuando coincide con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.
b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.
c) 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.

d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesora, encontrándose el 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 su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
f) Otros supuestos regulados por leyes especiales.

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva.”



RESOLUCIÓN N° 091-2017/SBN-DGPE-SDDI

se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.



9. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, mediante Oficio N° 346-2013/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2013 (fojas 33 y 34), se comunicó a "la administrada" que se realizará la inspección técnica de "el predio".



12. Que, en la Ficha Técnica N° 0047-2013/SBN-DGPE-SDDI, correspondiente a la inspección efectuada el 02 de mayo de 2013 (fojas 35) se indica los siguiente respecto de "el predio":

"(...)

1. Predio urbano ubicado entre las intersecciones de las calles Ica y La Mar, cercado con ladrillo en todo su perímetro, en su interior cuenta con doce columnas de concreto armado de aproximadamente 2.50 metros de altura y en proceso de techado; asimismo se encontró la construcción de una loza de concreto armado de aproximadamente 30x20 metros que da ingreso al predio por la calle La Mar.
2. La Asociación de Comerciantes Mercados Unidos ejerce la posesión del predio para fines comerciales, cuenta además con dos pequeños ambientes destinados a guardiana y servicios higiénicos, los cuales son de material noble.
3. Posee energía eléctrica instalada y agua abastecida por cisterna.

"(...)"

13. Que, mediante Informe de Brigada N° 105-2013/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2013 (fojas 36 al 39) se concluyó que es factible iniciar el procedimiento de venta directa de "el predio".

14. Que, mediante Oficio N° 555-2013/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2013 (fojas 40 y 41), se observó lo siguiente:

"(...)



En tal sentido, resulta pertinente señalar que el valor de venta del predio será el que resulte de la **tasación comercial** del predio, cuyo pago se realizará de acuerdo a lo señalado en el numeral 3.8 de la Directiva 003-2011/SBN que regula los "Procedimientos para la Aprobación de la venta directa por causal de Predios de Domino Privado del Estado de Libre Disponibilidad", aprobado por Resolución N° 020-2011-SBN de fecha 08 de abril de 2011.

En consecuencia, la SBN solicitará a un organismo especializado en la materia o perito tasador acreditado, según sea el caso, ambos de reconocida y acreditada experiencia, la valorización comercial del predio, correspondiendo al solicitante efectuar el pago de dicho servicio, de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.8 de la Directiva N° 003-2011/SBN.

Una vez aprobada la valorización, se procederá a notificar al administrado a efectos que en un plazo de tres (03) días hábiles manifieste su aceptación. Con la aceptación del precio por el administrado se realizará la publicación del valor en el Diario Oficial "El Peruano" y en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el inmueble, así como en la página web de la SBN, correspondiente al predio materia del presente procedimiento, con la finalidad de que cualquier tercer afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio formule su oposición debidamente sustentada, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de efectuada la última publicación.

En tal sentido, por lo expuesto, habiendo tomado conocimiento de lo antes expresado solicitamos su aceptación a los términos referidos, a fin de dar inicio al trámite de adjudicación en venta directa por causal de posesión del referido predio

"(...)".

15. Que, mediante escrito presentado el 14 de mayo de 2013 (S.I. N° 08475-2013) "la administrada" comunicó su conformidad respecto del inicio del trámite de adjudicación por venta directa (fojas 42).



16. Que, mediante la S.I. N°s 18180-2013, 20001-2013, 22684-2013, 00295-2014 y 09486-2014 se ha presentado documentación referente al procedimiento de venta directa de "el predio" solicitada por "la administrada".

17. Que, mediante S.I. N° 25828-2014, "la administrada" ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 040-2014-MDA-GDUYT del 11 de noviembre de 2014 (fojas 210 y 211).

18. Que, habiéndose efectuado la inspección técnica, corresponde llevar a cabo la etapa de calificación sustancial de la solicitud, conforme se detalla a continuación:

Es preciso señalar, que "la administrada" ha solicitado la venta directa de "el predio", manifestando **encontrarse** dentro de los alcances del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", el cual dispone lo siguiente:

"(...)

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

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



RESOLUCIÓN N° 091-2017/SBN-DGPE-SDDI

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 presupuestos fundamentales que tienen que concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de éstos no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: **a)** posesión anterior al 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente.

Por tanto, corresponde ahora evaluar cada uno de los precitados requisitos:

a) RESPECTO DE LA POSESIÓN ANTERIOR AL 25 DE NOVIEMBRE DE 2010

Mediante contrato de transferencia del 17 de mayo de 2012 (fojas 27 a 30) y su correspondiente adenda del 11 de septiembre de 2012 (fojas 25 y 26), Maximiliana Celestina Vega Romero y su cónyuge, transfirieron la posesión que ostentaban sobre "el predio" a favor de "la administrada", quien es la actual poseionaria. Siendo así, de conformidad con el artículo 898° del Código Civil, "la administrada" ha sumado a su plazo posesorio el de su transferente.

En tal sentido, "la administrada", con la finalidad de acreditar la antigüedad de su posesión, ha presentado los recibos de pago del Impuesto Predial del período comprendido entre los años 2004 al 2010 (fojas 11 a 24), debidamente cancelados el 25 de julio de 2010, ante la Municipalidad Distrital de Ancón. Si bien es cierto, en dichos recibos no consta la identificación del predio al cual corresponden y el nombre de la contribuyente no coincide con el de la transferente de "el predio", la Municipalidad Distrital de Ancón, mediante Oficio N° 001-2015-SGARFYC-GR/MDA del 10 de abril (fojas 223), los ha rectificado, indicando que los mismos corresponden al Lote 01 de la Mz. 71, ubicado en el distrito de Ancón; y, precisando que el nombre correcto de la contribuyente es Maximiliana Celestina Vega Romero.

De otro lado, es oportuno acotar que en la inspección técnica realizada el 02 de mayo de 2013, registrada en la Ficha Técnica N° 0047-2013/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2013 (fojas 35), se verificó que "la administrada" ejerce la posesión de "el predio", el cual cuenta con dos pequeños ambientes destinados a guardiana y servicios higiénicos, los cuales son de material noble. Asimismo, se constató que "el predio" cuenta con energía eléctrica instalada y agua abastecida por cisterna.



Por lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado acreditado que “la administrada” ha cumplido con acreditar que se encuentra en posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010.

b) RESPECTO DEL ÁREA DELIMITADA EN SU TOTALIDAD CON OBRAS CIVILES



Conforme se constató en la inspección efectuada el 2 de mayo de 2013 (fojas 35), “el predio” se encuentra delimitado con ladrillo en todo su perímetro y en su interior cuenta con doce columnas de concreto armado que tienen carácter permanente.

En atención a lo expuesto, para esta Subdirección “la administrada” también cumplió con acreditar la delimitación en su totalidad por obra civil de carácter permanente y uso exclusivo de “el predio”.

c) RESPECTO DEL DESTINO DEL PREDIO

En la inspección efectuada el 2 de mayo de 2013 (fojas 35) se verificó que “el predio” viene siendo destinado para fines comerciales. En consecuencia, el tercer requisito queda acreditado.

d) RESPECTO AL USO COMPATIBLE CON LA ZONIFICACIÓN VIGENTE



En el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 040-2014-MDA-GDUYT del 11 de noviembre de 2014 (fojas 210 y 211), expedido por la Municipalidad Distrital de Ancón, se indica que la zonificación que le corresponde a “el predio” es Residencial de Densidad Media (RDM), la cual es compatible con el uso comercial al cual se viene destinando “el predio”; en consecuencia, el cuarto requisito queda acreditado.

En virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” cumple de manera conjunta con los cuatro 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.



19. Que, en tal sentido, mediante Memorando N° 2979-2014/SBN-DGPE-SDDI del 05 de diciembre de 2014 (fojas 213), esta Subdirección solicitó la conformidad al procedimiento de venta directa de “el predio” al Superintendente.

20. Que, mediante Oficio N° 185-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2015 (fojas 215), esta Subdirección observó lo siguiente, en vista de las observaciones efectuadas por la Superintendente:

“(…)

Mediante memorando N° 2979-2014/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de diciembre de 2014, esta subdirección remitió el expediente de la Asociación de Comerciantes en Mercados Unidos a la Alta Dirección de esta Superintendencia, a fin de que emitan su conformidad en merito a lo dispuesto de la precitada directiva. Sin embargo, se ha presentado las siguientes observaciones a la solicitud de venta directa:

- a) La constancia de posesión del lote de terreno de 18.11.2008 presentada por el administrado, no se aprecia que la misma haya sido suscrita por la



RESOLUCIÓN N° 091-2017/SBN-DGPE-SDDI

autoridad competente. Dicha constancia ha sido emitida por la Subgerencia de Participación vecinal.

- b) La declaración jurada del impuesto predial (HR) del periodo 2011 presentado por el solicitante tiene como fecha de emisión 26.09.2011, es decir con posterioridad al 25.11.2010; asimismo, no se adjunta las Declaraciones Juradas (HR y PU o PR) de los años anteriores).
- c) El nombre del contribuyente que figura en las copias certificadas de los recibos de pago por concepto de impuesto predial no coincide con el nombre de la persona que figura como transferente del bien inmueble sub materia, asimismo se aprecia que en las referidas copias no se consigna a cual o que predio corresponderían dichos pagos.

En tal sentido, se le otorga un plazo máximo de quince (15) días, hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y proceder al archivo del presente procedimiento administrativo, tal como lo establece el numeral 6.3) de la Directiva N° 006-2014/SBN.

(...)"



21. Que, mediante S.I. N° 03217-2015, "la administrada" solicitó la ampliación del plazo para responder al oficio descrito en el considerando anterior (fojas 217 a 219), para tal efecto adjuntó copia del cargo de la solicitud presentada ante la Municipalidad Distrital de Ancón.

22. Que, mediante Oficio N° 987-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2015 (fojas 220), esta Subdirección amplió el plazo inicialmente otorgado por 15 días hábiles adicionales.

23. Que, mediante documento presentado el 12 de mayo de 2015 (S.I. N° 10792-2015) "la administrada" presentó mayor documentación que sustenta su pedido de venta directa (fojas 221 y 242).



24. Que, con Informe de Brigada N° 1396-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2015 (fojas 244 al 248) se complementó el Informe de Brigada N° 105-2013/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2013, mediante el cual se efectuó la calificación favorable del pedido de venta directa de "el predio".

25. Que, mediante Memorando N° 3091-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2015 (fojas 251), se solicitó la conformidad del Superintendente, respecto del pedido de venta directa de "el predio".

26. Que, mediante Memorando N° 759-2015/SBN-OAJ del 9 de noviembre de 2015, la Oficina de Asesoría Jurídica observó el pedido de conformidad al presente procedimiento de venta directa (fojas 249 y 250).

27. Que, mediante escrito presentado el 20 de noviembre de 2015 (S.I. N° 27532-2015), "la administrada" modificó su domicilio (fojas 256).

28. Que, mediante los Oficios N° 2273-2015/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2015; N° 2569-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2015; y, N° 209-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2016, se efectuó la siguiente consulta a COFOPRI (fojas 254 a 256):



(...)

Para efectos de que esta Superintendencia evalúe la petición de la administrada, es necesario nos informe si vuestra entidad ha iniciado algún procedimiento de formalización respecto de "el predio", considerando que el artículo 2° de la Ley N° 27304 faculta a vuestra entidad a ejecutar de manera progresiva la formalización de los lotes de propiedad del Estado ocupados por mercados (...).

29. Que, mediante Oficio N° 281-2016-COFOPRI/SG, presentado el 19 de febrero de 2016 (S.I. N° 03878-2016), COFOPRI indicó que en su despacho no existe ningún procedimiento de formalización en trámite respecto de "el predio" (fojas 257).

30. Que, mediante escrito presentado el 7 de marzo de 2016 (S.I. N° 05165-2016), "la administrada" presentó documentación adicional para sustentar su pedido de venta directa de "el predio" (fojas 263 a 281).

31. Que, con Informe de Brigada N° 291-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2016 (fojas 282 al 284) se complementó los Informes de Brigada N° 1396-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2015; y, N° 105-2013/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2013, mediante los cuales se efectuó la calificación favorable del pedido de venta directa de "el predio".



32. Que, mediante Memorando N° 739-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2016, se subsanó las observaciones formuladas por la Oficina de Asesoría Jurídica, mediante el Memorando N° 759-2015/SBN-OAJ del 9 de noviembre de 2015 (fojas 285).

33. Que, en atención al Memorando N° 178-2016/SBN-OAJ del 18 de marzo de 2016 (fojas 286), mediante Memorando N° 045-2016/SBN del 21 de marzo de 2016, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales emitió su conformidad a la venta directa de "el predio", por la causal regulada en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento" y de conformidad con lo establecido en el numeral 6.6) de las Disposiciones Específicas del Procedimiento de "la Directiva" (fojas 287).



34. Que, mediante Oficio N° 755-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2016, se comunicó "al administrado" que el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal. Asimismo, se informó que el valor de venta de "el predio" será el que resulte de la tasación comercial del mismo (fojas 289 y 290).

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

35.1 Mediante Oficio N° 797-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 9 de junio de 2016 (S.I. N° 15286-2016), el Director de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento remitió el Informe Técnico de Tasación de "el predio" (fojas 297 a 318).

35.2 Mediante Informe de Brigada N° 1025-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2016 (fojas 320 a 322), esta Subdirección dio conformidad al Informe de Tasación Comercial de "el predio".



RESOLUCIÓN N° 091-2017/SBN-DGPE-SDDI



35.3 Mediante el Oficio N° 1762-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2016 (fojas 326 y 327), se comunicó el valor de “el predio” a “la administrada”, el cual asciende a la suma de **US\$ 188 059,70 (CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y NUEVE CON 70/100 DÓLARES AMERICANOS)**. Asimismo, se otorgó un plazo de cinco (5) días hábiles para que “la administrada” ingrese la esquila del aviso del procedimiento de venta directa ante las respectivas empresas editoras, indicándose que en caso de incumplimiento se daría por concluido el procedimiento.



35.4 Dicho oficio fue notificado el 5 de agosto de 2016, razón por la cual el plazo de cinco (5) días hábiles para ingresar el aviso de publicación **venció el 12 de agosto de 2016**; sin embargo, conforme consta en autos, mediante escrito presentado el 12 de agosto de 2016 (S.I. N° 21582-2016), se acreditó el ingreso del referido aviso a las empresas editoras dentro del plazo otorgado (fojas 330 al 357).

36. Que, en atención a ello, se llevó a cabo la **etapa de publicidad**, conforme se detalla a continuación:

36.1 Tanto en el Diario Oficial “El Peruano” como en el diario “La Razón”, se publicó el aviso del procedimiento de venta directa el 12 de agosto de 2016.

36.2 Los avisos tienen como finalidad que los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre “el predio” puedan formular su oposición dentro del plazo diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la última publicación.

36.3 La última publicación se efectuó el 12 de agosto de 2016, razón por la cual los terceros interesados tenían como plazo máximo para formular oposición, hasta el 26 de agosto de 2016; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Memorandum N° 210-2017/SBN-SG-UTD del 27 de enero de 2017 (foja 416).



37. Que, es oportuno acotar que mediante Memorando N° 3261-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2016 (fojas 207), esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia sobre posibles procesos judiciales respecto de “el predio”.

38. Que, en atención a ello, mediante Memorando N° 1393-2016/SBN-PP del 2 de noviembre de 2016 (fojas 413), la Procuraduría Pública indicó que existe un proceso judicial de prescripción adquisitiva respecto de “el predio”.

39. Que, siendo así, mediante el Oficio N° 307-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2017 (fojas 420), se informó a “la administrada” respecto del mencionado proceso judicial:

“(…)

Hacemos de su conocimiento que mediante el Memorandum N° 01309-2016/SBN-PP del 13 de octubre de 2016, la Procuraduría Pública de la SBN nos ha informado sobre el siguiente proceso judicial respecto de “el predio”:

1. Prescripción adquisitiva

Número de expediente: 6928-2015

Juzgado: 26° Juzgado Especializado Civil de Lima

Materia: Prescripción Adquisitiva

Demandante: Asociación Pro Vivienda Villas de Ancón

Demandado: SBN

Situación actual: Saneado el proceso y por presentados los puntos controvertidos.

Área materia de litis: 784.3097 Has.

Habiendo tomado conocimiento de los referidos procesos judiciales, se le solicita manifestar expresamente que desea continuar con el procedimiento de compra venta directa de “el predio”, para lo cual se le otorga un plazo único e improrrogable de **diez (10) días hábiles**, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad del inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444

(…)”.

40. Que, mediante escrito presentado el 20 de octubre de 2016 (S.I. N° 02989-2017), “la administrada”, habiendo tomado conocimiento del proceso judicial al que se hace referencia en el considerando precedente, confirmó expresamente que desea continuar con el procedimiento de compra venta directa de “el predio” (fojas 421 a 424).

41. Que, de lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado demostrado que la solicitud de “la administrada” se subsume en la causal de venta directa invocada; por lo tanto, corresponde aprobar la venta de “el predio” a favor suyo.

42. Que, el precio de venta de “el predio”, detallado en el sub numeral 35.3) del trigésimo quinto considerando, 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. Siendo que el precio ha sido establecido en moneda extranjera, el depósito que realice deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

43. Que, en caso 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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.



RESOLUCIÓN N° 091-2017/SBN-DGPE-SDDI



44. 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 en el cuadragésimo cuarto considerando, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la aprobación de la presente venta, y se dispondrá la recuperación de “el predio” y su posterior venta por subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria de “la Directiva”.

45. Que, estando a lo expuesto, resulta procedente aprobar la venta directa de “el predio” 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, 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; y, el Informe Técnico Legal N° 108-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2017.

SE RESUELVE:



PRIMERO: Aprobar la **VENTA DIRECTA** del predio de 3 000,00 m², Sector N° 9, ubicado a la altura del kilómetro 48+600 de la margen izquierda de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13783780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 59466, a favor de la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES EN MERCADOS UNIDOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba asciende a la suma de **US\$ 188 059,70 (CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y NUEVE CON 70/100 DÓLARES AMERICANOS)**, conforme a la valorización realizada por 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, conforme al procedimiento detallado en el trigésimo octavo considerando de la presente resolución.

TERCERO: Los ingresos que se obtengan de la compraventa del predio descrito en el primer artículo, 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 la Escritura Pública correspondiente a favor de la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES EN MERCADOS UNIDOS**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

QUINTA: En caso la **ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES EN MERCADOS UNIDOS** no comunique acogerse a la forma de pago prevista en el cuadragésimo segundo considerando y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado en el cuadragésimo octavo considerando, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la aprobación de la presente venta, y se dispondrá la recuperación del predio y su posterior venta por subasta pública.

Regístrese y comuníquese.-

5.2.1.12
CRS/SAC-JECC



.....
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES