



## **RESOLUCIÓN N° 184-2017/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de marzo de 2017

### **VISTO:**

El Expediente N° 633-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud de **SAUL PULLO CUYA**, mediante la cual requiere la **VENTA DIRECTA** del predio de 180,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 3 – Mz. “K”, Pueblo Joven Nueva Esperanza, Asentamiento Humano Amistad 8 de Octubre, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral P03269724 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS N° 71821, 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 18 de setiembre de 2015 (S.I. N° 21908-2015), el señor **SAUL PULLO CUYA** (en adelante “el administrado”) solicita la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto, presenta -entre otros- los siguientes documentos: a) copia simple del Documento Nacional de Identidad de “el administrado” (fojas 2); b) copia autenticada del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 542-2015-SGPUCOPHU-GDU-MVMT del 26 de agosto de 2015 (fojas 8); c) copia literal de la Partida Registral P03269724 del Registro de Predios de la Oficina Registral



de Lima – Zona Registral IX – Sede Lima (fojas 11 a 14); d) plano de ubicación de “el predio”, visado por el Ingeniero Civil Hilario Huerta Olivera (fojas 25); e) plano de trazado y lotización, visado por el Ingeniero Civil Hilario Huerta Olivera (fojas 26); f) plano de levantamiento de suelo, visado por el Ingeniero Civil Hilario Huerta Olivera (fojas 27); g) plano de trazado y lotización, visado por el Ingeniero Civil Hilario Huerta Olivera (fojas 28), h) plano de trazado y lotización, visado por el Ingeniero Civil Hilario Huerta Olivera (fojas 29); i) plano perimétrico, visado por el Ingeniero Civil Hilario Huerta Olivera (fojas 30); j) memoria descriptiva del plano de trazado y lotización de “el predio”, visada por el Ingeniero Civil Hilario Huerta Olivera (fojas 31 a 33); y, k) memoria descriptiva del plano perimétrico, visada por el Ingeniero Civil Hilario Huerta Olivera (fojas 34 a 36); copia certificada de una denuncia policial, efectuada el 14 de noviembre de 2010, en la comisaría San Francisco Tablada de Lurín [incluida con posterioridad el 5 de octubre de 2015 mediante S.I. N° 23401-2015 (fojas 41 y 42)].

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 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”).

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° del “Reglamento”.

6. Que, el numeral 6.1) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentran, 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, 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 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, 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 éste 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.



## **RESOLUCIÓN N° 184-2017/SBN-DGPE-SDDI**

**11.** Que, mediante Informe de Brigada N° 1459-2015/SBN-DGPE-SDDI (fojas 52 a 54) se efectuó la calificación técnica, concluyéndose lo siguiente:

“(…)

- 4.1 El predio, realizando la digitalización de los datos técnicos que adjunta en el plano, se ha obtenido un área de 180.00 m<sup>2</sup>, la misma que es igual con el área consignada en el plano perimétrico.
- 4.2 El predio, en un 100.00% (180.00 m<sup>2</sup>) de su área, se encuentra inmatriculado a favor del Estado en la Ficha N° P03269724 del registro de Predios de Lima, con SINABIP N° 18536 y CUS N° 71821.
- 4.3 El predio, superpuesto con las diferentes bases gráficas, no se encuentra dentro del territorio de comunidad campesina, restos arqueológicos, concesiones mineras, ni áreas naturales protegidas.
- 4.4 El predio, según el plano de Zonificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima – IMP, correspondiente al distrito de Villa María del Triunfo, Área de Tratamiento Normativo I, plano N° 01, de fecha mayo de 2007, aprobado por la Ordenanza N° 1084-MML del 11/10/2007, publicada el 18/10/2007, verificándose que “el predio” se encuentra en Zona Residencial de Densidad Media (RDM). Tal determinación es discordante con el Certificado de parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 542-2015-SGPUCOPHU-GDU-MVMT, del 26 de agosto de 2015, en el que se especifica como zonificación del predio Otros Usos.
- 4.5 El predio, según la base gráfica de solicitudes de ingreso, se verificó que el predio materia de solicitud no se superpone con solicitud de ingreso alguna.
- 4.6 Se advierte que el diagnóstico realizado es producto de un trabajo sólo de gabinete, basado en la información técnica presentada por el administrado y las diferentes bases gráficas de la SBN

(…)”.

**12.** Que, conforme se señala en el Informe de Brigada N° 1459-2015/SBN-DGPE-SDDI, “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° P03269724 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima. Al respecto, cabe precisar que, conforme se aprecia del asiento 00002 de dicha partida, “el predio” se encontraba afectado en uso como resultado del proceso de formalización de la propiedad informal a cargo de COFOPRI. No obstante, mediante Resolución N° 075-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de febrero de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia aprobó la extinción de la referida afectación en uso, por incumplimiento de la finalidad, tal como consta inscrito en el asiento 00004 de la citada partida.

**13.** Que, asimismo, es oportuno acotar que esta Subdirección aprobó la desafectación del dominio público al dominio privado del Estado de “el predio”, mediante la Resolución N° 183-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2017.

**14.** Que, de otro lado, en atención a lo indicado en el Informe de Calificación Técnica, esta Subdirección, mediante el Oficio N° 2500-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2015 (fojas 60), solicitó a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo que aclare el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 542-2015-SGPUCOPHU-GDU-MVMT del 26 de agosto de 2015 (fojas 8):



“(...)

Con la finalidad de sustentar la causal de venta directa, se ha presentado –entre otros documentos- el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 542-2015-SGPUCOPHU-GDU-MVMT del 26 de agosto de 2015, en el cual se indica que la zonificación que le corresponde a “el predio” es la de Otros Usos, teniendo como uso compatible el de servicios comunales; sin embargo, según el plano de Zonificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima – IMP, correspondiente al Distrito de Villa María del Triunfo, Área de Tratamiento Normativo I, plano N° 01, de fecha mayo de 2007, aprobado por la Ordenanza N° 1084-MML del 11 de octubre de 2007, aprobado por la Ordenanza N° 1084-MML del 11 de octubre de 2007, publicada el 18 de octubre de 2007, “el predio” se encuentra en Zona Residencial de Densidad Media (RDM).

En tal sentido, siendo que la zonificación y el uso compatible, establecidos en el certificado de la referencia c), son discrepantes con los aprobados por la Municipalidad Metropolitana de Lima, se le solicita aclarar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 542-2015-SGPUCOPHU-GDU-MVMT, con la finalidad de continuar con el presente procedimiento.

(...)”.

**15. Que, con Oficio N° 2521-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2015, se informó a “el administrado” lo siguiente:**

“(...)

Con la finalidad de continuar con la calificación de su pedido, mediante oficio N° 2500-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2015, se ha solicitado a la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo que aclare la zonificación y los usos compatibles de “el predio”, establecidos en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 542-2015-SGPUCOPHU-GDU-MVMT del 26 de agosto de 2015.

(...)”.

**16. Que, en atención al Oficio N° 2521-2015/SBN-DGPE-SDDI, “el administrado”, mediante escrito recibido el 29 de enero de 2016 (SI. N° 02233-2016) (fojas 62), presenta la Resolución Sub Gerencial N° 529-2015-SGPUCOPHU-GDU-MVMT del 31 de diciembre de 2015 (fojas 63 a 65), mediante el cual, la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo rectifica el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 542-2015-SGPUCOPHU-GDU-MVMT del 26 de agosto de 2015, indicando que la zonificación que le corresponde a “el predio” es Residencial de Densidad Media (RDM) y que los usos permitidos son los siguientes: unifamiliar, multifamiliar, conjunto residencial y demás señalados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.**

**17. Que, con fecha 14 de marzo de 2016, la Brigada Instructora del presente procedimiento administrativo llevó a cabo la inspección ocular de “el predio”, la cual ha sido registrada en la Ficha Técnica N° 0066-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016 (fojas 68 a 71):**

“(...)

- Nos dirigimos al lugar de inspección llegando aproximadamente a las 10:30 am.
- Para llegar al predio materia de venta se tiene que bordear la ladera del cerro, la cual se encuentra reforzada con un muro de contención.
- En el predio se verificó una edificación de un piso totalmente techada, destinada para vivienda, construida con muros de ladrillo, columnas y vigas de amarre.
- En el interior de la vivienda inspeccionada observamos la siguiente distribución de ambientes: sala, comedor, dormitorio, baño, cocina y patio de lavandería.
- El inmueble materia de inspección no cuenta con luz eléctrica propia, por lo que un vecino colindante les proporciona energía eléctrica.
- Asimismo, apreciamos que el inmueble sub materia no cuenta con agua potable, por lo que se abastecen comprándola de los carros cisternas proveedores de agua.
- Cabe acotar que el inmueble cuenta con una caja de agua que está siendo implementada por la empresa prestadora de dicho servicio.
- También apreciamos que el sistema de desagüe en el inmueble inspeccionado se encuentra en funcionamiento.
- Finalmente, se informa que cuando llegamos al inmueble fuimos recibidos por el señor Saúl Puyo Cuya, quien se encontraba trabajando en los alrededores, su cónyuge y su hija.

(...)”.



## **RESOLUCIÓN N° 184-2017/SBN-DGPE-SDDI**

**18.** Que, habiéndose realizado la Inspección Técnica, de conformidad con el numeral 6.5 de “la Directiva”, se informó que “el predio” ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para ser destinado a la prestación de servicios públicos, por cuanto está siendo destinado para fines habitacionales (vivienda).

**19.** Que, corresponde, por lo expuesto, llevar a cabo la etapa de Calificación Sustancial de la solicitud, conforme se detalla a continuación.

**20.** Que, en el caso concreto, “el administrado” sustenta su pretensión en la causal de Venta Directa prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, según el cual, la Venta Directa procede:

“(...)

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

(...)”.

**21.** Que, de la revisión de la referida causal de Venta Directa, se advierte cuatro requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas 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.

### RESPECTO DE LA POSESIÓN ANTERIOR AL 25 DE NOVIEMBRE DE 2010

Conforme el literal j) de “la Directiva”, “el administrado” acredita que viene ejerciendo posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, mediante la copia certificada de una denuncia policial (fojas 42) efectuada a las 18:00 horas del 14 de noviembre de 2010; en la cual, el SOT1. PNP Juan Anampa Choque da cuenta que siendo las 10:00 horas del 14 de noviembre de 2010, por orden superior y a solicitud del Sr. Saúl Pullo Cuya (28), identificado con D.N.I. 41591552 y domiciliado en el A.H. “La Amistad 8 de Octubre” Mz. K Lote 3 – San Francisco Tablada de Lurín VMT, se constituyó a la dirección indicada a fin de verificar el hurto de especies del interior de su domicilio. Asimismo, manifiesta que en dicha inspección constató la existencia de una vivienda de triplay con techo de calamina de color azul, en cuyo interior se encontraba la señora Maura Tacas Lima (25), esposa del denunciante, quien



manifestó que sujetos desconocidos ingresaron a su domicilio y le hurtaron un televisor de 20 pulgadas y S/ 200,00 soles. Además, manifiesta que también entrevistó a Flavio Eloy Puma Montañez (40), Eduvije Prado Yupanqui (26) e Israel Romero Huisa (22), vecinos del referido asentamiento humano, quienes indicaron que este hecho habría sucedido en circunstancias que el denunciante se fue a trabajar.

De la constatación policial, efectuada en atención a la denuncia de hurto, podemos concluir que “el administrado” se encuentra en posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, en tanto que lo viene destinando como su vivienda.

Por otro lado, es oportuno acotar que en la Inspección efectuada el 14 de marzo de 2016, registrada en la Ficha Técnica N° 0066-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016 (fojas 68 a 71), se verificó la existencia de una edificación de un piso, totalmente techada, construida con muros de ladrillo, columnas y vigas de amarre. Asimismo, se constató que “el predio” cuenta con ambientes destinados para fines habitacionales, sistema de desagüe, luz eléctrica que es proporcionada por un vecino colindante y tanque de agua que es abastecido mediante camiones cisterna. Por todo ello, es posible concluir que a la fecha de inspección, “el administrado” se encontraba en posesión de “el predio”.

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

#### RESPECTO DEL ÁREA DELIMITADA EN SU TOTALIDAD CON OBRAS CIVILES

Conforme se constató en la Inspección efectuada el 14 de marzo de 2016 (fojas 68 a 71), “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad con una edificación de un piso totalmente techada, construida con muros de ladrillo, columnas y vigas de amarre.

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

#### RESPECTO DEL DESTINO DEL PREDIO

En la inspección efectuada el 14 de marzo de 2016 (fojas 68 a 71), se verificó que “el predio” viene siendo destinado para fines habitacionales, por lo que ha quedado acreditado el tercer requisito.

#### RESPECTO AL USO COMPATIBLE CON LA ZONIFICACIÓN VIGENTE

Mediante escrito recibido el 29 de enero de 2016 (SI. N° 02233-2016) (fojas 62), “el administrado” presentó la Resolución Sub Gerencial N° 529-2015/SGPUCOPHU-GDU-VMMT del 31 de diciembre de 2015 (fojas 63 a 65), mediante el cual, la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo rectifica el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 542-2015-SGPUCOPHU-GDU-MVMT del 26 de agosto de 2015, indicando que la zonificación que le corresponde a “el predio” es Residencial de Densidad Media (RDM) y que los 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”. Quedando acreditado, en consecuencia, el cuarto requisito.





## **RESOLUCIÓN N° 184-2017/SBN-DGPE-SDDI**

En virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “el administrado” 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.

**22.** Que, en tal sentido, mediante Informe de Brigada N° 700-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2016 (fojas 73 al 76), esta Subdirección concluyó lo siguiente:

“(…)

1. Teniendo en cuenta lo expuesto, se ha considerado factible continuar con el procedimiento de venta directa por causal de posesión consolidada a favor DEL SEÑOR SAÚL PULLO CUYA solicita la venta directa del predio de 180,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 3 de la manzana “K”, Pueblo Joven Nueva Esperanza, Asentamiento Humano Amistad 8 de Octubre, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral P03269724 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS N° 71821, puesto que su solicitud se encuentra enmarcada en lo señalado en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA.

(…)”.

**23.** Que, mediante Memorando N° 1454-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2016, esta Subdirección solicitó la conformidad al procedimiento de venta directa de “el predio” al Superintendente (fojas 77).

**24.** Que, mediante Memorandum N° 075-2016/SBN del 18 de mayo 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 “la Directiva” (fojas 80).

**25.** Que, mediante Oficio N° 1185-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2016, se comunicó a “el administrado” que el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal. Asimismo, informamos que correspondía proceder con la etapa de tasación comercial de “el predio”, de la cual se obtendrá el valor que constituirá el precio de la venta (fojas 81).

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

- 26.1** Mediante Oficio N° 1198-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 15 de agosto de 2016 (S.I. N° 21771-2016), la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS nos remitió el Informe Técnico de Tasación de “el predio” (fojas 85 a 104).



- 26.2 Mediante Informe de Brigada N° 1421-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2016 (fojas 108 a 110), esta Subdirección dio conformidad al Informe de Tasación Comercial de “el predio”.
- 26.3 Mediante Oficio N° 2266-2016/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2016 (fojas 112 y 113), se comunicó el valor de “el predio” a “el administrado”, el cual asciende a la suma de **US\$ 5 383,69 (CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES CON 69/100 DOLARES AMERICANOS)**. Asimismo, se otorgó un plazo de cinco (5) días hábiles para que “el administrado” 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
- 26.4 Dicho oficio fue notificado el 13 de octubre de 2016, razón por la cual el plazo de cinco (5) días hábiles para ingresar el aviso de publicación **venció el 20 de octubre de 2016**; sin embargo, conforme consta en autos, mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2016 (S.I. N° 29027-2016), “el administrado” acreditó el ingreso del referido aviso a las empresas editoras dentro del plazo otorgado (fojas 116 al 118).

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

- 27.1 Los avisos del procedimiento de venta directa, fueron publicados en el Diario Oficial “**El Peruano**” y en el diario “**La Razón**”, ambos con fecha 21 de octubre de 2016 (fojas 117 y 118).
- 27.2 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.
- 27.3 La última publicación se efectuó el 21 de octubre de 2016, razón por la cual los terceros interesados tenían como plazo máximo para formular oposición, hasta **el 4 de noviembre de 2016**; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Memorandum N° 0576-2017/SBN-SG-UTD del 15 de marzo de 2017 (foja 123).



28. Que, a fin de actualizar la información respecto de “el predio”, mediante Memorando N° 3163-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016 (fojas 111), esta subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia sobre posibles procesos judiciales respecto de “el predio”.

29. Que, en atención a ello, mediante Memorando N° 01313-2016/SBN-PP del 14 de octubre de 2016 (fojas 114 y 115), la Procuraduría Pública, informo de la existencia de un proceso judicial sobre “el predio” materia de la presente resolución.

30. Que, siendo así, mediante el Oficio N° 2402-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2016 (fojas 120), se informó “al administrado” respecto del proceso judicial:

“(…)

Al respecto, hacemos de su conocimiento que mediante los Memorandum N° 01313-2016/SBN-PP del 14 de octubre de 2016, la Procuraduría Pública de la SBN nos ha informado sobre el siguiente proceso judicial respecto de “el predio”:

**Legajo** N° 317-2016

**Expediente** N° 07366-2013-0-1801-JR-CA-14

**Materia:** Nulidad de Acto Administrativo

**Órgano Jurisdiccional** 14° Juzgado Contencioso Administrativo de Lima

**Demandante:** Víctor Raúl Lezama Soto

**Demandado:** SBN, COFOPRI y OTROS





## **RESOLUCIÓN N° 184-2017/SBN-DGPE-SDDI**

**Petitorio:** El accionante formula Nulidad de la Res. N° 117-2007/COFOPRI/OZLC de fecha 15.10.2007 que aprueba la Inscripción en el Registro de Predios la acumulación de la Parcela R con un área de 1,475.07 M2, la Parcela S con un área de 19,760.37 M2 y la Parcela T con un área de 3,326.24 M2, lo que hace un total de 24,561.65 M2 e identifica y reconoce como Asentamiento Humano a la posesión informal denominada "Amistad 8 de Octubre", ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, con Plano Perimétrico 1067-COFOPRI-2007/OZLC. Asimismo, dicha Resolución aprueba para su inscripción el plano del trazado y lotización del AAHH "Amistad 8 de Octubre", conformado por 3 manzanas y 159 Lotes Según Plano N° 1068-COFOPRI-2007/OZLC y aprueba para su inscripción en el registro de predios, el cuadro general de distribución de áreas del Asentamiento Humano.

Además, acumulativamente, en forma subsidiaria de la pretensión principal solicita la nulidad de 159 actos jurídicos administrativos de títulos de propiedad entre ellos los referidos a 06 predios inscritos a nombre de la SBN:

Lote 06, Mz. J del AAHH Partida N° P03269717

**Lote 03, Mz K del AAHH Partida N° P03269724**

Lote 01, Mz C del AAHH Partida N° P03269640

Lote 16, Mz C del AAHH Partida N° P03269636

Lote 07, Mz E del AAHH Partida N° P03269661

Lote 13, Mz C del AAHH Partida N° P03269633

**Estado Procesal:** En el presente Proceso Judicial se tiene por Apersonado a la SBN, por contestada la demanda y por Deducida Excepción formulada por la Procuraduría Pública.

(...)"

**31.** Que, mediante escrito presentado el 27 de diciembre de 2016 (S.I. N° 35812-2016), "el administrado", 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 121).

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

**33.** Que, el precio de venta de "el predio", detallado en el sub numeral 26.3) del vigésimo séptimo considerando, deberá ser pagado íntegramente por "el administrado" 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.

**34.** 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 boucher 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.

**35.** Que, en caso “el administrado” 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 trigésimo tercer 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”.

**36.** 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 “el administrado”.

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° 220-2017/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2017.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Aprobar la **VENTA DIRECTA** del predio de 180,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 3 Mz. “K”, Pueblo Joven Nueva Esperanza, Asentamiento Humano Amistad 8 de Octubre, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral P03269724 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS N° 71821, a favor de don **SAUL PULLO CUYA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** El valor comercial del predio cuya venta se aprueba asciende a la suma de **US\$ 5 383,69 (CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES CON 69/100 DOLARES AMERICANOS)**, conforme a la valorización realizada por la Dirección de Construcción 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 tercer considerando de la presente resolución.

**TERCERO:** Los ingresos que se obtengan de la compraventa de “el 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 la Escritura Pública correspondiente a favor de **SAUL PULLO CUYA**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

**QUINTA:** En caso don **SAUL PULLO CUYA** no comunique acogerse a la forma de pago prevista en el trigésimo quinto considerando y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado en el trigésimo cuarto 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  
MPPF/SAC-JECC



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