



RESOLUCIÓN N° 1108-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 05 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 387-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por la señora **ALICIA QUISPE CCANTUTA** del predio de 199.11 m², ubicado en el Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Villa La Libertad, Mz. M, Lote 17, Sección Sublote 05, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la partida registral N° P66000478 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 114388, 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 03 de mayo de 2016 (S.I. N° 11457-2016) **ALICIA QUISPE CCANTUTA** (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de un área de 200 m² ubicado, según indica, en el Lote 21 de la Mz. M, en el Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Villa La Libertad, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° P66000214 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 75291, enmarcando su solicitud en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias. Para tal efecto, cumple con presentar entre otros los documentos siguientes: **a)** Copia certificada de “la administrada” (fojas 3); **b)** Copia certificada de la Copia Literal de la partida registral N° P66000214 (fojas 4 a 7); **c)** Copias certificadas de tres (03) Actas de Constatación de Posesión (fojas 8 a 9 y 17 a 18); **d)** Memoria descriptiva y dos (02) Planos Perimétricos y de Localización (Lamina



PU-01 y Lamina P-01) (fojas 10 a 16); e) Copia certificada de constatación policial (fojas 19); y, f) Copia certificada de contrato de suministro de energía eléctrica (fojas 21).

4. Que, con Oficio N° 2391-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2016 se solicitó a “la administrada” remita nueva documentación técnica y adjunte el certificado de zonificación y vías o de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente, que pruebe la compatibilidad de uso; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del citado Oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente. A través del escrito presentado el 10 de noviembre de 2016 (S.I. N° 31200-2016) “la administrada” presentó entre otros los documentos siguientes: a) Certificado de Zonificación y Vías N° 028-2016-SGOUCA/GDUA-MPI (fojas 31), y; b) Memoria descriptiva, Planos perimétricos y de localización PU-01 y P-01 y un CD (fojas 30 y 32 a 38).

5. Que, mediante Oficio N° 2869-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016, se solicitó a la Municipalidad Provincial de Ilo, indique si el uso actual del área solicitada en venta es compatible con el uso señalado en el Certificado de Zonificación y Vías N° 021-2016-SGOUCA/GDUA-MPI del 16 de agosto de 2016. Mediante Oficio N° 082-2017-A-MPI del 16 de junio de 2017 (S.I. N° 01425-2017) (fojas 42) la citada comuna remite el Informe N° 430-2016-SGOUCA/GDUA-MPI, emitido por la Sub Gerencia de Ordenamiento Urbano y catastro en el cual se indica que el área tiene zonificación “Residencial Densidad Media – RDM; sin embargo en la habilitación urbana del referido asentamiento humano aprobado por Resolución Jefatural N° 075-2008-COFOPRI-OZMOQ, el terreno tiene la condición de “Otros Fines”.

6. Que, mediante Informe de Brigada N° 382-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2017 se concluye, entre otros aspectos, lo siguiente: a) el predio solicitado forma parte de un área de mayor extensión inscrito en la partida registral N° P66000214 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XII – Sede Tacna, el cual constituye un equipamiento urbano destinado a otros fines del cual se ha extinguido la afectación en uso mediante Resolución N° 859-2014/SBN-DGPE-SDAPE; sin embargo, mantiene su condición de bien de dominio público, b) que el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a través del Plano de trazado y Lotización le asigna al predio solicitado en venta, un uso como lote de equipamiento urbano (otros usos) y que de realizarse la desafectación administrativa, se perdería el uso asignado y mantendría la zonificación aprobada de Residencial Densidad Media – RDM, la cual es compatible con el uso que “la administrada” le viene dando al predio (vivienda).

7. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica el 16 de marzo de 2017 a “el predio” quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0085-2017/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2017 (fojas 53 a 56) constatándose que se encuentra en posesión de “la administrada”, quien le da un uso habitacional en la mayor parte del predio y el resto del área es usada como patio y depósito, se encuentra totalmente cercado con bloquetas y esteras, al interior cuenta con una edificación de un nivel, construido con bloquetas y esteras y un techo ligero, además cuenta con energía eléctrica y no tiene servicio de agua ni desagüe. Asimismo, de la verificación de las medidas del área de posesión se obtuvo como resultado un área de 199,11 m², según Plano Perimétrico y de Ubicación N° 0991-2017/SBN-DGPE-SDDI.

8. Que, mediante Oficio N° 1232-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2017 (fojas 58) se solicitó a “la administrada” manifieste su aceptación a la nueva área advertida en la inspección técnica realizada a “el predio”. A través del escrito presentado el 22 de mayo de 2017 (S.I. N° 15764-2017) (fojas 59) manifiesta su conformidad para proseguir con el trámite de venta directa en mérito del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.





RESOLUCIÓN N° 1108-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. 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”).

10. 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° 1158-2017/SBN-DGPE-SDDI del 08 de setiembre de 2017 (fojas 79 a 81), el cual concluye lo siguiente:

10.1 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:

- 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.

10.2 Posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

A través de copia certificada del Acta de Constatación de Posesión – Corte Superior de Justicia de Moquegua del 28 de junio de 2010 suscrito por el Juez del Juzgado de Paz de Tercera Nominación Pampa Inalámbrica – llo se acredita fehacientemente la posesión detentada por “la administrada” sobre “el predio” con una antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, **el primer elemento queda acreditado**.



10.3 Área delimitada en su totalidad por obras civiles

De la inspección técnica efectuada a “el predio” que consta en la Ficha Técnica N° 0085-2017/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2017 quedó acreditado que “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad con bloquetas y esteras siendo destinado a uso habitacional en su mayor parte, en el interior existe una edificación de un nivel construido con bloquetas y esteras, con techo ligero, el restante es utilizado como patio y depósito; en consecuencia, **el segundo elemento queda acreditado.**

10.4 Respecto 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.**

10.5 Respecto al uso compatible con la zonificación vigente.

Mediante Oficio N° 082-2017-A-MPI presentado el 16 de enero de 2017 (S.I. N° 01425-2017), la Municipalidad Provincial de Ilo indica que “el predio” está ubicado en Zona Residencial de Densidad Media-RDM, el cual es compatible con el uso habitacional al cual se viene destinando “el predio”; en consecuencia, **el cuarto elemento queda acreditado.**

11. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” cumple 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.

12. Que, mediante Memorandum N° 0207-2017/SBN del 18 de setiembre de 2017 (fojas 83), el entonces 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.

13. Que, mediante Oficio N° 2648-2017/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2017 (fojas 95) se solicitó a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante la “SUNARP”) la independización del área de 199,11 m² del predio matriz ubicado en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, quedando inscrita dicha área en la partida registral N° P66000478 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, generándose CUS N° 114388.

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

14.1 Mediante Oficio N° 813-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 08 de mayo de 2018 (fojas 119) 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 06 de abril 2018 efectuado a “el predio” estableciendo como valor, la suma de **US\$ 11 219,20 (Once mil doscientos diecinueve con 20/100 dólares americanos).**



RESOLUCIÓN N° 1108-2018/SBN-DGPE-SDDI

14.2 Mediante Informe Brigada N° 474-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2018 (fojas 146 a 150) 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° 1202-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2018 (fojas 152) 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.

14.4 Mediante escrito presentado el 21 de junio de 2018 (S.I. N° 23105-2018) (fojas 153 a 159) "la administrada" presentó las publicaciones efectuadas en el Diario Oficial El Peruano y en el diario La Región realizadas los días 12 y 20 de junio de 2018, respectivamente.

14.5 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.

14.6 La última publicación se efectuó el 20 de junio de 2018, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición hasta el **05 de julio de 2018**; 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, mediante Resolución N° 961-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de noviembre de 2018 (fojas 165 a 166) publicada en el Diario Oficial El Peruano el 22 de noviembre de 2018, se aprobó la desafectación administrativa de dominio público a dominio privado del Estado de "el predio".

16. 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.

17. 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.

18. 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.



19. 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".



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

21. 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 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 035-2011/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 1291-2018/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- APROBAR la VENTA DIRECTA del predio de 199,11 m², ubicado en el Asentamiento Humano Asociación Pro Vivienda Villa La Libertad, Mz. M, Lote 17, Sección Sublote 05, distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la partida registral N° P66000478 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 114388, a favor de **ALICIA QUISPE CCANTUTA**.

SEGUNDO.- El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 11 219,20 (Once mil doscientos diecinueve con 20/100 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, conforme se detalla en la presente resolución.

TERCERO: En el supuesto que la señora **ALICIA QUISPE CCANTUTA** 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, conforme al procedimiento detallado en el décimo octavo considerando de la presente resolución.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1108-2018/SBN-DGPE-SDDI



CUARTO: En el supuesto que la señora **ALICIA QUISPE CCANTUTA** no comunique a esta Superintendencia acogerse a la forma de pago prevista en el décimo octavo considerando y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado en el décimo séptimo considerando, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta directa.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará el contrato de compra venta correspondiente a favor de la señora **ALICIA QUISPE CCANTUTA**.

Regístrese y comuníquese.-
MPPF/fpam-gglla
P.O.I. N° 8.0.1.11



Maria del Pilar Pineda Flores

ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

