



RESOLUCIÓN N° 1182-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de diciembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 806-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** formulada por **NÉSTOR FLORES TUEROS** del predio de 125,01 m², ubicado en la Mz. A Lote 39 del Asentamiento Humano "Señor de Luren", distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P02259716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Este de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 112712, 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 15 de julio de 2015 [S.I. N° 16310-2015 (fojas 1 a 2)] **NÉSTOR FLORES TUEROS** (en adelante "el administrado"), conjuntamente con Niere Felipa Molina De La Cruz y Jorge Surco Jaitara solicitaron la venta directa de un área de 409,8 m² ubicada del Asentamiento Humano "Señor de Luren", distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Registral N° P02209255 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Este de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 38878, 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, presentó entre otros los documentos siguientes: **a)** Partida Registral N° P02209255 (fojas 4 a 9); **b)** plano perimétrico y de ubicación P-01 y memoria descriptiva (fojas 10 a 12); **c)** plano perimétrico y de ubicación de "el predio" (fojas 13); **d)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 5659-2007-SGPUC-GDU-MDSJL (fojas 14); **e)** copia certificada de documentos de



identidad N° 41996083 y N° 41009773 (fojas 15 a 16); **f)** copia certificada de recibo de servicio de agua de la empresa SEDAPAL de junio-2015 (fojas 17); **g)** copia certificada de recibo de servicio de electricidad de la empresa EDELNOR de mayo-2015 (fojas 18); **h)** copia de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 898-2015 (fojas 19).

4. Que, revisada la documentación remitida, se advirtió que presentaron documentos mediante los cuales, en forma independiente, pretenden acreditar la posesión de tres (03) áreas que forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° P02209255 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Este, Zona Registral N° IX – Sede Lima. Por tal motivo, se procedió a desacumular el Expediente N° 424-2015/SBNSDDI, en los siguientes expedientes: **i)** Expediente N° 424-2015/SBNSDDI, para la administrada Niere Felipa Molina De La Cruz, quien solicitó en venta un área de 138.75 m²; **ii)** Expediente N° 805-2016/SBNSDDI, para el administrado Jorge Surco Jaitara; quien solicitó un área de 112,86 m² y, **iii)** Expediente N° 806-2016/SBNSDDI, para el administrado Néstor Flores Tueros, quien solicitó un área de 125,01 m².



5. Que, mediante Informe de Brigada N° 1544-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2016 (fojas 47) se realizó la calificación técnica del área solicitada en venta por el administrado Néstor Flores Tueros (125,01 m²); asimismo, se procedió a revisar sus antecedentes registrales, determinándose lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la SBN, en la Partida Registral N° P02209255 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, el cual constituye un área de equipamiento urbano destinado a servicios públicos, por lo tanto un bien de dominio público; y, **ii)** en el Asiento 00003 corre inscrito la inscripción de la afectación en uso de realizada por la COFOPRI, a favor del Ministerio de Salud, para que sea destinado a Centro de Salud; sin embargo, en el Asiento 00004 y 00005 corre inscrita la asunción de titularidad del Estado representado por la SBN y la extinción de la afectación en uso, en virtud de lo dispuesto en la Resolución N° 091-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de marzo de 2014; no obstante, se ha determinado que el área solicita en venta no ha perdido su condición de dominio público.



6. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica el 22 de febrero de 2017 al área precitada, quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0052-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2017 (fojas 58) constatándose que se encuentra en posesión y custodia de “el administrado”, quien le da un uso habitacional y también es usado como depósito; cuenta con una edificación de dos niveles, construido con material noble y tiene servicios de agua y luz mas no desagüe. Asimismo, de acuerdo a la inspección se observó que el área en posesión es 125.01 m².

7. Que, con escrito presentado el 16 de enero de 2017 (S.I. N° 01381-2017), “el administrado” reafirmó que su solicitud de venta directa de “el predio”, en mérito del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” es de un área de 125.01 m² (fojas 54).

8. 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”).

9. 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° 825-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2017 (fojas 62 a 65) e Informe Brigada N° 1006-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de agosto de 2017 (fojas 68 a 70), los cuales concluyen lo siguiente:

RESOLUCIÓN N° 1182-2018/SBN-DGPE-SDDI

9.1 De la causal de venta directa invocada

En el caso concreto, "el administrado" ha 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 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.

9.2 Posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

De conformidad con el literal j) de "la Directiva", a través de copia certificada de la Constancia de Posesión N° 5659-2007-SGPUC-GDU-MDSJL del 20 de agosto de 2007, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 14), se acredita fehacientemente la posesión detentada por "el administrado" sobre "el predio" con una antigüedad anterior al 25 de noviembre de 2010; en consecuencia, **el primer elemento queda acreditado.**

9.3 Área delimitada en su totalidad por obras civiles

De la inspección técnica efectuada a "el predio" el 28 de febrero de 2017, que consta en la Ficha Técnica N° 0052-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 58), quedó acreditado que "el predio" se encuentra delimitado en su totalidad por una edificación de 02 niveles en material noble; en consecuencia, **el segundo elemento queda acreditado.**

9.4 Predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en su mayor parte

Asimismo, en la referida inspección técnica (fojas 58), se verificó que "el predio" viene siendo destinado para fines habitacionales y como depósito; en consecuencia, **el tercer elemento quedado acreditado.**



9.5 Uso compatible con la zonificación vigente

De acuerdo Certificado de Zonificación N° 898-2015, emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho el 9 de julio de 2015 (fojas 19), la zonificación que le corresponde a “el predio” es Residencial de Densidad Media – RDM, el cual es compatible con el uso habitacional al cual se viene destinando “el predio”; en consecuencia, **el cuarto requisito queda acreditado.**

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

11. Que, mediante Memorándum N° 0155-2017/SBN del 10 de agosto de 2017 (fojas 73), 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.

12. Que, mediante Oficio N° 2338-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2017 (fojas 82) se solicitó a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante la “SUNARP”) la independización del área de 125,01 m² del predio matriz ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, quedando inscrita dicha área en la Partida Registral N° P02259716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Este de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 112712.

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

13.1 Mediante Oficio N° 989-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 31 de mayo de 2018 (fojas 107) la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante la “Dirección de Construcción”), remitió el Informe de Técnico de Tasación del 10 de mayo 2018 (fojas 146) efectuado a “el predio” estableciendo como valor, la suma de **US\$ 15 215,28 (Quince mil doscientos quince con 28/100 dólares americanos).**

13.2 Mediante Informe Brigada N° 704-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2018 (fojas 132 a 134) 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.

13.3 Mediante Oficio N° 1518-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2018 (fojas 139) se trasladó a “el administrado” el valor de “el predio” solicitándole realice la publicación de aviso del procedimiento para lo cual se otorgó el plazo de cinco (5) días hábiles¹ 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, remitir el original de las páginas completas de los diarios donde se realizaron las publicaciones.

¹ Contabilizados desde el día siguiente de su notificación. Cabe indicar que el Oficio N° 1518-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2018 fue notificado el 10 de julio de 2018.



RESOLUCIÓN N° 1182-2018/SBN-DGPE-SDDI



13.4 Con escrito presentado el 18 de julio de 2018 (S.I. N° 26587-2018) "el administrado" presentó las publicaciones efectuadas en el diario oficial "El Peruano" y en el "diariodelpais" realizadas el día 18 de julio de 2018, respectivamente (fojas 140 a 142).

13.5 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.



13.6 La última publicación se efectuó el 18 de julio de 2018, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición hasta el **02 de agosto 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.

14. Que, mediante Resolución N° 996-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018 (fojas 145 a 146) 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"; en consecuencia, éste constituye un bien de dominio privado del Estado sobre el cual no recae ningún acto de administración, según lo indicado en el quinto considerando de la presente resolución, por lo que es de libre disponibilidad.



15. 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 "el administrado", a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

16. Que, el precio de venta de "el predio", 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. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice el administrado 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 "el administrado" 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.

18. 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, 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, mediante Memorando N° 0743-2017/SBN-PP del 09 de junio de 2017, remitido por la Procuraduría Pública de esta SBN (fojas 61) y revisado el aplicativo de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre "el predio" no recae 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 "el administrado".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 1382-2018/SBN-DGPE-SDDI.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- APROBAR la VENTA DIRECTA del predio de 125,01 m², ubicado en la Mz. A Lote 39 del Asentamiento Humano "Señor de Luren", distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° P02259716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Este de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 112712, a favor de **NÉSTOR FLORES TUEROS**.

SEGUNDO.- El valor comercial del predio referido en el artículo 1° asciende a la suma de **US\$ 15 215,28 (Quince mil doscientos quince con 28/100 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 **NÉSTOR FLORES TUEROS**.

Regístrese y comuníquese.-

MPPF/mmo-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