



RESOLUCIÓN N° 0714-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 456-2019/SBNSDDI en el que se sustenta la **VENTA DIRECTA** a los señores **JUNHUA CHEN y XIAOQUN ZHONG**, respecto del predio de 191,54 m², ubicado en el lote 8A manzana F, Zona Caleta Norte Sector Galilea, Programa de Vivienda Balneario Tortugas, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la Partida n.° P38001221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral n.° VII – Sede Huaraz, anotado con CUS n.° 151392, y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.° 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante Decreto de Urgencia n.° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.° 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.
3. Que, mediante los escritos presentados el 05 de abril de 2019 [S.I. n.° 11446-2019 (fojas 1 al 176)], 08 de mayo de 2019 [S.I. n.° 15124-2019 (fojas 177 al 194)], 12 de julio de 2019 [S.I. n.° 23328-2019 (fojas 199 al 212)], 28 de setiembre de 2020 [S.I. n.° 15525-2020 (fojas 253 al 268)], 27 de octubre de 2020 [S.I. n.° 17940-2020 (fojas 269)] y el 16 de diciembre de 2020 [S.I. n.° 22582-2020 (fojas 273 y 274)], los señores JUNHUA CHEN y XIAOQUN ZHONG (en adelante “los administrados”) solicitan la venta directa del predio de 191,54 m², ubicado en el lote 8A manzana F, Zona Caleta Norte Sector Galilea, Programa de Vivienda Balneario Tortugas, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la Partida n.° P38001221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral n.° VII – Sede Huaraz, anotado con CUS n.° 151392 (en adelante “el predio”). Para tal efecto - entre otros - presenta la siguiente

documentación: a) Copia del recibo de pago n.º 9665 (foja 36) correspondiente al período 2003 y del recibo de pago n.º 9674 correspondiente al periodo 2012, emitido por la Municipalidad Distrital de Comandante Noel (foja 39); b) Copia simple del HR del impuesto al Patrimonio Predial (fojas 37 y 193) y de la declaración jurada de autovaluo – PU (folio 38 y 194) correspondientes al año 2003; c) Certificado domiciliario (foja 47) emitido por el Juzgado de Paz del distrito de Comandante Noel en enero de 2013; d) Informe técnico n.º 028-2013-JBI/ULCP-MPC de febrero de 2013 (foja 49); e) Copia fedateada de la memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Jesús Graus Guevara (foja 53); f) Acuerdo de Concejo n.º 120-2017-MPC (foja 129); Resolución de Alcaldía n.º 403-2017-MPC de noviembre de 2017 (foja 133); g) Acuerdo de Concejo n.º 048-2018-MPC de julio (folios 136), emitidos por la Municipalidad Provincial de Casma; h) Plano de ubicación y localización U-01, suscrito en abril de 2019 por el arquitecto Henry Herrera CH (foja 157) y Plano perimétrico P-01 suscrito en abril de 2019 por el arquitecto Henry Herrera CH (foja 158) y memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Henry Herrera CH (fojas 159); i) Recibo de Luz, emitido por la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronorte Medio S.A. Hidrandina (foja 164); j) Constancia de posesión n.º 1188-2017-GGUR-MPC, emitida por la Municipalidad Provincial de Casma en diciembre de 2017 (foja 165); k) Copia certificada de la solicitud de declaración jurada del año 2004 (foja 185); l) Copia certificada de la Memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Edwin Solano Castañeda enero de 2005 (foja 186); m) Copia certificada del Informe Técnico n.º 450-06-OVOC-GGUR-MPC de 9 de junio de 2006 (foja 188) y del Informe Técnico n.º 208-06-JEM-GGUR-MPC de junio de 2006 (foja 189); n) Copia certificada del Plano de trazado y lotización TL-01, suscrito en enero de 2005 (foja 191) y de la Lamina MTL-01 sobre modificación de trazado y lotización, suscrito en enero de 2005 (foja 192); o) Copia legalizada del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al año 2003, emitido por la Municipalidad Distrital de Comandante Noel (fojas 193 y 194); p) Copia de contrato privado de cesión de derechos de terreno y demás mejoras del 04 de junio de 2016, celebrado entre el señor Diego Antonio Watanabe Lagos a favor de “los administrados” (fojas 112 al 115); q) Constancia de pago de impuesto predial del año 2003 hasta el año 2012 a nombre del anterior poseionario Diego Antonio Watanabe Lagos emitido por la Municipalidad Distrital de Comandante Noel (fojas 217); r) Documento sobre inspección ocular realizado el 17 de julio del 2003 emitido por el Juzgado de Paz del Sector de Tabón – Distrito de Comandante Noel – Provincia de Casma (fojas 211); s) Constancia de posesión a favor del anterior poseionario Diego Antonio Watanabe Lagos emitido por el Juzgado de Paz del Sector de Tabón – Distrito de Comandante Noel – Provincia de Casma (fojas 212); t) Copia de la partida registral de “el predio” (fojas 241 al 243); u) Copia certificada del Informe Técnico del 22 de diciembre de 2009, emitido por la Municipalidad Distrital de Comandante Noel; así como copia certificada del Memoria Descriptiva y Plano de localización – ubicación (257 al 264); v) Certificado de Zonificación y Vías – 2020/UIDUR-MDCN del 15 de diciembre de 2020 (fojas 274).

4. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

5. Que, el artículo 56º de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la “Directiva n.º 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.

6. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222º de “el Reglamento”, pudiendo aplicarse en tanto no se oponga al citado Reglamento, la Directiva N.º 006-2014/SBN.

- 7.** Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 222° de “el Reglamento”.
- 8.** Que, el artículo 188° y 189° de “el Reglamento” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.
- 9.** Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.
- 10.** Que, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación técnica remitida, emitiéndose el Informe Preliminar n.° 584-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de mayo de 2019, en el que se determinó lo siguiente: i) el predio se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la Partida n.° P38001221 del Registro de Predios de Casma, no habiendo sido incorporado en el SINABIP; ii) no se encuentra afectado por Áreas Naturales Protegidas, Líneas de Transmisión de Alta Tensión, derecho mineros, procesos judiciales, restos arqueológicos; ni con predios que han sido incorporados al portafolio inmobiliario o propuestos para subasta pública; iii) se encuentra en entorno urbano ocupado en su totalidad por una edificación cuya construcción es posterior a marzo de 2011; iv) los documentos presentados para acreditar la antigüedad de posesión con fecha emisión 2003 al 2006 corresponden a “el predio”; sin embargo, discrepa con la antigüedad de ocupación verificada en la evaluación de la situación física y de ocupación en el tiempo; v) se encuentra totalmente en Zona Residencial Baja Densidad (R1), compatible con el uso de viviendas con fines habitacionales.
- 11.** Que, con Oficio n.° 3218-2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2019, se informó a “los administrados”, entre otros, que con los documentos presentados no se ha logrado acreditar la antigüedad de la posesión en “el predio”, debiendo indicar el uso que se le viene dando a “el predio”; y, presentar los medios probatorios que acrediten la posesión del área solicitada en venta desde antes del 25 de noviembre de 2010 en virtud del literal j) del numeral 6.2. del artículo VI de “la Directiva n.° 006-2014/SBN”; otorgándosele para tal efecto el plazo de quince días hábiles más el término de la distancia de dos días hábiles, contabilizados desde la notificación del Oficio n.° 3218-2019/SBN-DGPE-SDDI, siendo su fecha de vencimiento el 15 de octubre de 2019.
- 12.** Que, con escrito presentado el 03 de octubre de 2019 [S.I. n.° 32735-2019 (fojas 225 al 244)] “los administrados” otorgan respuesta a lo solicitado, precisando que “el predio” se encuentra en zona de expansión urbana; asimismo, adjunta como medio probatorio de posesión Copia Certificada de la constancia de posesión de fecha 23 de diciembre de 2005; copia legalizada notarialmente del contrato privado de cesión de derechos posesorios de terreno y demás mejoras, de fecha 04 de junio de 2016; entre otros.
- 13.** Que, mediante Informe de Brigada n.° 1418-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2019 (fojas 245 y 247), se determinó lo siguiente: i) “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; ii) “los administrados” cumplieron con presentar los documentos detallados en el artículo VI) de “la Directiva n.° 006-2014/SBN” y, iii) corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.
- 14.** Que, con fecha 20 de febrero de 2020, se realizó la inspección técnica a “el predio”, la cual se encuentra recogida en la Ficha Técnica n.° 0020-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2020 (foja 250) y Ficha Técnica n.° 0029-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2021, en la que se constató respecto lo siguiente: i) Existe la construcción de 2 viviendas (con un pasaje de acceso para ambas) de 2 pisos con su azotea cada vivienda ocupa el 50 % del predio; ii) El primer piso está conformado por cocina, sala, comedor (amoblado), baño, jardín interno y con su escalera al segundo piso (la construcción se encuentra terminado), también se pudo apreciar la puerta principal de madera y ventana; iii) El segundo piso consta de 4 habitaciones (dormitorios) con sus respectivas camas,

2 baños, terraza (todas las construcciones culminadas) y con escalera para la azotea; iv) La azotea consta de lavandería y un ambiente para parrilla, también se pudo apreciar un tanque donde almacenan el agua para abastecimiento de la vivienda; v) las 2 viviendas tienen el mismo diseño y la misma distribución de sus ambientes en cada nivel; vi) durante la inspección se encontró en el inmueble al señor JUNHUA CHEN y quien a su vez actúa como representante de la señora XIAOQUN ZHONG.

15. Que, mediante Informe de Brigada n.º 00199-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2021 (fojas 277 al 280), se realizó la calificación sustantiva favorable, concluyéndose, que, ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa presentada por “los administrados” cumple de manera conjunta con los requisitos que exige la causal c) del artículo 77º del derogado “D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA”.

16. Que, en atención al numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, corresponde adecuar su petitorio de venta directa por la causal c) del artículo 77 del derogado Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA al numeral 3 del artículo 222 de “el Reglamento”, el cual prevé como causal de venta directa la posesión consolidada cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley n.º 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades”.

17. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde determinar si “los administrados” se encuentran inmersos en la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”:

Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

17.1 Para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de acuerdo al ítem 3 del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”, “los administrados” adjuntaron los documentos siguientes:

I. Copia fedateada del Informe Técnico n.º 450-06-OVOC-GGUR-MPC de 9 de junio de 2006 e Informe Técnico n.º 208-06-JEM-GGUR-MPC de junio de 2006, la Municipalidad Provincial de Casma advierte que ante su dependencia se ha venido realizando trámite de habilitación del lote 8A manzana F ante, seguidos por Diego Antonio Watanabe Lagos (anterior posesionario de “el predio”), determinándose que dicho predio corresponde al área solicitada la misma que se encuentra inscrita en la Partida Registral n.º P38001221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral n.º VII – Sede Huaraz.

II. Copia legalizada del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al año 2003 del lote 8A manzana F, emitido por la Municipalidad Distrital de Comandante Noel (fojas 193 y 194), a nombre del anterior posesionario Diego Antonio Watanabe Lagos.

III. De la consulta realizada a la Municipalidad Distrital de Comandante Noel mediante Oficio n.º 2302-2019/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2019 sobre pagos de obligaciones tributarias, atendida por la citada Comuna con Oficio n.º 266-2019- A-MDCN presentado el 24 de julio de 2019 (S.I. n.º 24919-2019), en el que remiten el Informe n.º 076-2019-RENTAS-MDCN, confirmando que los recibos de HR y PU del año 2003 presentados por “los administrados” han sido debidamente cancelados.

IV. Original de constancia de pago del impuesto predial del año 2003 hasta el año 2012 del lote 8A manzana F, a nombre del anterior posesionario Diego Antonio Watanabe Lagos, emitido por la Municipalidad Distrital de Comandante Noel.

V. Original de documento sobre inspección ocular realizado el 17 de julio del 2003, solicitado por el anterior posesionario Diego Antonio Watanabe Lagos emitido por el Juzgado de Paz del Sector de Tabón – Distrito de Comandante Noel – Provincia de Casma.

VI. Original de constancia de posesión a favor del anterior poseionario Diego Antonio Watanabe Lagos emitido por el Juzgado de Paz del Sector de Tabón – Distrito de Comandante Noel – Provincia de Casma emitido el 17 de julio de 2003.

VII. Copia legalizada de contrato privado de cesión de derechos de terreno y demás mejoras del 04 de junio de 2016, celebrado entre el señor Diego Antonio Watanabe Lagos a favor de “los administrados”, en el cual ceden y transfieren los derechos posesorios de “el predio” a título oneroso y a perpetuidad.

VIII. Cabe precisar que, que si bien en el Informe Preliminar n.º 00584-2019/SBNDGPE-SDDI del 22 de mayo de 2019 e Informe Preliminar n.º 00891-2020/SBNDGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2020, se indicó en relación al cambio y ocupación del período 2002 al 2017 que “el predio” se encuentra en un entorno urbano ocupado en su totalidad por una edificación cuya construcción es posterior a marzo del 2011, se evidenció a través del Informe Preliminar n.º 00250-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2021 que las imágenes satelitales analizadas del año 2002 y 2011, tuvieron fecha de captura el 31 de enero de 2002, por tanto, no es un elemento válido para determinar la ocupación física de “el predio”.

Ese ese sentido, cabe precisar que “los administrados” han acreditado la posesión de “el predio” en mérito a la cesión de la posesión realizada, en vista que se adiciona el plazo posesorio ejercido por el señor Diego Antonio Watanabe Lagos, conforme a lo dispuesto en el numeral 5.4. de la “Directiva n.º 006-2014/SBN”, considerándose así una posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, en tal sentido se cumple con el primer elemento requerido por el numeral 3) del artículo 222º del Reglamento”.

Respecto al área delimitada en su totalidad

17.2 De acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica n.º 0020-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2020 y Ficha Técnica n.º 0029-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2021, se verificó que “el predio” se encuentra delimitado, por las edificaciones existentes, y ocupado por viviendas, que se encuentran en posesión de “los administrados”. En consecuencia, el segundo elemento requerido por el numeral 3) del artículo 222º de “el Reglamento”, se encuentra acreditado.

Respecto al uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio

17.3 De acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica n.º 0020-2020/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2020 y Ficha Técnica n.º 0029-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de marzo de 2021, se ha verificado que “los administrados” se encuentran en posesión de “el predio”, destinándolo en su totalidad para fines de vivienda. En consecuencia, el tercer elemento requerido por el numeral 3) del artículo 222º de “el Reglamento”, se encuentra acreditado.

Respecto a que el petitorio de venta directa formulado por “el administrado” no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades

17.4 Al respecto, ha quedado determinado que “el predio” constituya un bien de dominio privado y la libre disponibilidad del Estado, entiéndase representado por esta Superintendencia; así como que “el administrado” cumple con los requisitos previstos para la causal 3 del artículo 222º de “el Reglamento”, con ello se descarta que el presente procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

18. Que, mediante Memorándum n.º 00029-2021/SBN del 11 de marzo de 2021 (foja 281), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal de posesión consolidada, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva n.º 006-2014/SBN” concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11º del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA.

19. Que, mediante Oficio n.º 01143-2021/SBN-DGPE-SDDI notificado el 25 de marzo de 2021 (foja 282), se comunicó a “los administrados” sobre la conformidad otorgada al procedimiento de venta directa; asimismo, se informó que correspondía proseguir con la etapa de valuación comercial.

20. Que, mediante Oficio n.º 01522-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2021 se comunica a “los administrados” que su solicitud venía siendo evaluado al amparo del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA; sin embargo, estando a la fecha derecho y habiendo entrado en vigencia el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA publicado el 11 de abril de 2021, corresponde realizar la adecuación del procedimiento a la normativa vigente. En tal sentido, se solicitó presentación de Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado. Al respecto, mediante escrito presentado el 24 de abril de 2021 (S.I. n.º 10450-2021), “los administrados” adjunta declaración jurada con firmas legalizada, precisando que no tienen ningún impedimento para adquirir derechos reales del Estado Peruano.

Sobre la valuación comercial del predio

21. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de la “Directiva n.º 006- 2014/SBN”, se llevó a cabo la valuación comercial, motivo por el cual mediante el Oficio n.º 709-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 16 de junio de 2021 [(S.I. n.º 15275-2021) fojas 283 al 296], con el cual se emiten el Informe Técnico de Tasación n.º 03335-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 15 de junio de 2021, en mérito del cual establece como valor de “el predio ” la suma de US\$ 23 134,05 (Veintitrés Mil Ciento Treinta y Cuatro y 05/100 Dólares Americanos).

22. Que, evaluada la documentación remitida, a través del Informe Brigada n.º 00536-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021, se otorgó conformidad a la tasación remitida debido a que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

23. Que, el numeral 224.1 del artículo 224º “el Reglamento” prescribe que, un extracto de la solicitud de compraventa directa con el precio a valor comercial es publicado por única vez, en el diario oficial El Peruano o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio, así como en la página web de la entidad.

24. Que, mediante Oficio n.º 02834-2021/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2021, el cual fue notificado el 15 de julio de 2021 (foja 297) a “los administrados”, se hizo de conocimiento el valor del precio de venta remitiéndole el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región en donde se ubica “el predio”, con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación. Se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, en el Diario Oficial “El Peruano” y el otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica “el predio”, venció el 22 de julio de 2021.

25. Que, mediante escritos presentados el 27 de julio de 2021 [(S.I. n.º 19411-2021 (foja 299)] y el 03 de agosto de 2021 [(S.I. n.º 19806-2021 (foja 300)], “los administrados” remiten los avisos de publicación realizados en el Diario “La República”, publicado el 23 de julio de 2021. Al respecto, si bien la publicación del aviso en el Diario “La República” se realizó el 23 de julio de 2021, mediante escrito s/n presentado el 12 de agosto de 2021 [S.I. n.º 21169-2021 (foja 303)], “los administrados” declaran bajo juramento que ingresaron el aviso de publicación al Diario “La República” con fecha 21 de julio de 2021; en ese sentido, teniendo en cuenta que todas las declaraciones juradas se presumen verídicas y de contenido veraz para fines administrativos, salvo prueba en contrario, de conformidad el artículo 51 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se concluye que han cumplido con la publicidad del procedimiento de venta directa dentro del plazo otorgado. En consecuencia, el plazo máximo para formular oposición por parte de terceros venció el 10 de agosto de 2021.

26. Que, asimismo, se debe señalar que, en la página web de esta Superintendencia, el procedimiento de venta fue publicado el 10 de agosto de 2021; además, mediante Memorando n.º 00929-2021/SBN-GG-UTD del 12 de agosto del 2021 (foja 304), la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (UTD), señaló que no se ha presentado oposición alguna por parte de terceros, por lo que es factible proseguir con la venta.

27. Que, se advierte que sobre “el predio” no recae proceso judicial alguno, tal como consta en el literal c) del numeral 3.4 y 4.2 del Informe Preliminar n.º 00891-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre 2020 (fojas 251 al 252).

Del pago del precio de “el predio”

28. Que, de conformidad con el artículo 201 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal y el sub numeral 6.14.1 de la “Directiva n.º 004-2016/SBN”, en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por “los administrados”, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la 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 “los administrados” deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

29. Que, en caso que “los administrados” deseen cancelar el precio con financiamiento bancario, deberán 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, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430º 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.

30. Que, en el supuesto que “los administrados” no comuniquen acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

31. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “los administrados” deberán abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal.

De la aprobación del acto solicitado

32. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada se subsume en la causal de venta directa invocada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “los administrados”, a través de la aprobación de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.º 29151, Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 006-2014/SBN, la Resolución 014-2017/SBN-SG, Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, Resolución n.º 0072-2021/SBN-GG e, Informe Técnico Legal n.º 1011-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 3) del artículo 222º de “el Reglamento” a favor de los señores **JUNHUA CHEN y XIAOQUN ZHONG**, respecto del predio 191,54 m², ubicado en el lote 8A manzana F, Zona Caleta Norte Sector Galilea, Programa de Vivienda Balneario Tortugas, distrito de Comandante Noel, provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la Partida n.º P38001221 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral n.º VII – Sede Huaraz, anotado con CUS n.º 151392, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 23 134,05 (Veintitrés Mil Ciento Treinta y Cuatro y 05/100 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.

TERCERO: En el supuesto que los señores **JUNHUA CHEN y XIAOQUN ZHONG**, opten por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el vigésimo noveno considerando de la misma. De no se comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los treinta (30) días hábiles a que se refiere la “Directiva n.º 004-2016/SBN”, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la venta aprobada.

CUARTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de los señores **JUNHUA CHEN y XIAOQUN ZHONG**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

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.

Regístrese y comuníquese. -
P.O.I n.º 18.1.1.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario