



RESOLUCIÓN N° 640-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente N° 348-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **ELSA MENDOZA PEÑA VDA. DE ANCASSI** sobre la **VENTA DIRECTA** de un área de 154.50 m², ubicada en la Mz. PM del Pueblo Joven Los Jazmines de Palao II Etapa del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P01061962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral IX-Sede Lima, anotado con CUS N° 28181, en adelante "el predio";

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante la "Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (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, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales 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 14 de febrero de 2014 (S.I. N° 03241-2014), la señora Elsa Mendoza Vda de Ancassi (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** copia simple de su Documento Nacional de Identidad (fojas 5); **2)** copia literal de la partida N° P01061962 del Registro de Predios de Lima (fojas 6); **3)** planos perimétrico y ubicación - localización elaborado por el Ing. Luis Alejandro Chávez Palacios (fojas 10-11); **4)** memoria descriptiva (fojas 12-13); **5)** copia fedateada de la Constancia de Posesión N° 3353-2009-GDU-SGCyHU-MDSMP emitida el 28 de diciembre de 2009 por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres (fojas 25); **6)** copia certificada de la boleta de venta N° 103-021420 emitida por SEDAPAL cancelada el



15 de julio de 2005 (fojas 28); **7)** Recibo N° 06125807-12211200606 de SEDAPAL emitido el 13 de junio de 2006 (fojas 31); y, **8)** cuatro (4) fotografías (fojas 32).



4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado del Estado pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014/SBN, publicada el 11 de setiembre de 2014 (en adelante “la Directiva N° 006-2014/SBN”), la cual es de aplicación inmediata inclusive a los procedimientos en trámite, como en el caso de autos, de conformidad con lo previsto en el último párrafo de la Segunda Disposición Transitoria de la citada Directiva.

5. 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 77° de “el Reglamento”.



6. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, 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.

7. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” 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.



8. 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.

9. Que, como parte de la evaluación formal se emitió el Informe de Brigada N° 536-2014/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril de 2014 (fojas 38) en el cual se evaluó la documentación técnica remitida por “la administrada” concluyendo respecto a “el predio” lo siguiente: **i)** se superpone totalmente con un predio inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P01061962 de la Oficina Registral de Lima, **ii)** constituye un lote de equipamiento urbano destinados a Salud (Posta Médica), por lo es considerado un bien de dominio público; **iii)** en el Asiento D0002 de la partida registral N° P01061962 de la Oficina Registral de Lima, obra la inscripción de la Resolución N° 212-2010-GO-JAD del 20 de agosto de 2010, que resolvió entre otros, declarar extinguida la afectación en uso por renuncia del Ministerio de Salud; **iv)** no se visualiza áreas naturales protegidas, concesiones mineras, ni restos arqueológicos; y, **v)** se encuentra ocupado por una edificación, según la imagen satelital.

10. Que, continuando con la evaluación formal del presente procedimiento, se emitió el Oficio N° 401-2014/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2014 (fojas 42) mediante el cual se requirió a “la administrada” presente nuevos medios probatorios que acrediten el



RESOLUCIÓN N° 640-2019/SBN-DGPE-SDDI

ejercicio de posesión en "el predio"; otorgándole para ello, un plazo de diez (10) días hábiles, 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.

11. Que, mediante escrito presentado el 28 de abril de 2014 (S.I. N° 08774-2014), "la administrada" manifiesta que la dirección del lote N.º 06, manzana D2, Pueblo Joven Los Jazmines de Palao II Etapa, consignada en la Constancia de Posesión N° 3353-2009-GDU-SGCyHU-MDSMP emitida por la Municipalidad de San Martín de Porres el 28 de diciembre de 2009 (fojas 25), corresponde con la nomenclatura de "el predio", conforme lo demuestra con la memoria descriptiva N° 0628-2010/SBN-GO-JAR, la Tasación Comercial N° 251-2010/SBN-GO-JAR (fojas 51); Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 476-2014-SGOP-GDU/MDSMP del 23 de abril de 2014 (fojas 70) y las fotografías de "el predio" (fojas 52).

12. Que, en ese orden de ideas, mediante Memorando Brigada N.º 934-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2015 (fojas 79) se concluyó que la solicitud de venta directa presentada por "la administrada" cumple con los requisitos formales de la causal c) del artículo 77 de "el Reglamento", de conformidad con el numeral 6.3 de la "Directiva N.º 006-2014/SBN".

13. Que, habiéndose determinado el cumplimiento de los requisitos formales de acuerdo a la causal de venta directa invocada por "la administrada", se elaboró la Ficha Técnica N° 167-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2016 (fojas 82) que contiene la inspección de campo en "el predio" según la cual señala, entre otros, lo siguiente: **a)** "la administrada" ocupa parcialmente "el predio", quien ha construido un primer piso con material noble, que cuenta con columnas y vigas de concreto, puertas y ventanas de fierro; un segundo piso construido con material de ladrillo y material provisional; y **b)** aproximadamente un área de 60, 00 m² que constituye el fondo de "el predio", se encuentra conformado por rocas de pronunciada pendiente, sobre la cual es difícil construir y realizar su nivelación; recomendándose su venta por constituir una sola unidad inmobiliaria, dado que su colocación en el mercado inmobiliario resultaría dificultoso.

14. Que, en ese sentido, habiendo quedado determinado que la petición de "la administrada" se encuentra dentro del supuesto normativo previsto en la causal "c" del artículo 77° del "Reglamento", corresponde ahora llevar a cabo la **calificación sustantiva de la solicitud**, conforme se detalla a continuación:

14.1. La titularidad del predio materia de venta

Revisada la Partida Registral N° P01061962 del Registro de Predios de Lima y de conformidad con el informe de brigada citado en el noveno considerando de la



presente resolución, se concluye que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado (fojas 6).

14.2 La Libre disponibilidad

Mediante Resolución N.º 987-2018/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2018 (fojas 251), se resolvió aprobar la desafectación administrativa respecto de “el predio”. En tal sentido, “el predio” ha pasado a formar parte del dominio privado del Estado, toda vez ha perdido su naturaleza o condición apropiada o para su uso público o para ser destinado a la prestación de un servicio público, conforme se indicó en la parte considerativa de la citada Resolución.

En virtud de lo señalado, ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien inmueble de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado, conforme se indicó en la parte considerativa de la citada Resolución.

14.3 Marco Legal aplicable

En el caso concreto, “la administrada” ha solicitado la venta directa de “el predio” bajo la causal prevista en el literal c) del artículo 77º del “Reglamento”, según el cual prescribe lo siguiente:

“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.

Es ese sentido, corresponde determinar en el caso en concreto, si el procedimiento de venta directa promovido por “la administrada” cumple con los cuatro requisitos enumerados en el párrafo precedente para la causal de venta directa invocada.





RESOLUCIÓN N° 640-2019/SBN-DGPE-SDDI

14.1.1 Respeto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

Para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 de acuerdo al literal j) del numeral 6.2) del artículo VI de la Directiva N° 006-2014/SBN, “la administrada” ha adjuntado la copia literal de la documentación siguiente:

a) La copia legalizada de la Constancia de Posesión N° 3353-2009-GDU-SGCyHU-MDSMP emitida el 28 de diciembre de 2009 por el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres a su favor respecto del terreno de 154,00 m² ubicado en el Pueblo Joven Los Jazmines de Palao II Etapa, manzana D2, lote 06 (fojas 25);

b) La copia legalizada de la Constancia de solicitud de suministro suscrita por el representante de SEDAPAL S.A. el 15 de julio de 2005 correspondiente con el predio de referencia lote 06, manzana D2, Asentamiento Humano Jazmines de Palao II” a su favor (fojas 28);

c) Recibo de agua emitido por SEDAPAL el 13 de junio de 2006 a su favor respecto del consumo de agua en el lote 6, manzana D2, Asentamiento Humano los Jazmines de Palao II.

Por su parte, “la administrada” a fin de acreditar que la Constancia de Posesión enumerada en el literal a) corresponde con “el predio” adjunta a su escrito presentado el 16 de junio de 2017 (S.I N° 19444-2017), la Carta N° 0038-2017-SGC/GDU/MDSMP del 15 de junio de 2017 emitida por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, mediante la cual la citada Comuna señala que la Mz D2, Lt. PM (nomenclatura de “el predio”) según el plano de COFOPRI N° 320-COFOPRI-2001-GT del 2 de abril de 2001, corresponde con la Mz. D2, Lt 6 del AA.HH. Los Jazmines de Palao II, Etapa-SMP (nomenclatura señalada en los documentos a), b) y c)) del presente considerando.

En consecuencia, se encuentra acreditado que la documentación presentada por “la administrada” corresponde a “el predio” y acredita el ejercicio de posesión en este con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, dado que han sido expedidos con anterioridad a dicho periodo, en tal sentido se cumple con el primer elemento requerido por la causal c) del artículo 77° del Reglamento”



14.1.2 Obras civiles permanentes

De acuerdo a la información consignada en la Ficha Técnica N°167-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2016 y a las fotografías que corren a (fojas 60-65), "el predio" se encuentra en una pendiente moderada por lo que "la administrada" en la mayor parte ha edificado una vivienda de dos pisos de ladrillo, columnas y vigas de concreto, salvo en la parte del fondo del lote por la topografía constituida por formación rocosa permanente. En tal sentido, si bien "la administrada" ha construido en la totalidad de "el predio", ello se debe a la naturaleza del suelo (rocas de pronunciada pendiente) y no por causas imputables a ella; en tal sentido se cumple con el segundo elemento requerido por la causal c) del artículo 77° del Reglamento"

14.1.3 Este siendo destinado a uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.

De acuerdo a lo información consignada en la Ficha Técnica N°167-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2016 (fojas 82), los recibos de pago de los servicios públicos de agua y luz (fojas 27-31) y el Informe Brigada N° 1304-2017/SBN-DGPE-SDDI, "el predio" está destinado a uso habitacional y cuenta con servicios públicos de agua, luz, teléfono; en tal sentido se cumple con el tercer elemento requerido por la causal c) del artículo 77° del Reglamento".

14.1.4 Respecto al uso compatible con la zonificación vigente.

A través del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°476-2014-SGOP-GDU/MDSMP del 23 de abril de 2014 (fojas 90) y la Carta N° 274-2017-SGC-GDU/MDSMP del 16 de mayo de 2017 (fojas 97), la zonificación asignada es **RDM - Residencial de Densidad Media**, compatible con la actividad habitacional o residencial al cual se encuentra destinado "el predio"; en tal sentido se cumple con el cuarto elemento requerido por la causal c) del artículo 77° del Reglamento".

En virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que la petición de "la administrada" cumple de manera conjunta con los cuatro (4) elementos que exige la causal de venta directa, previstos en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento".

15. Que, mediante Memorándum N° 0242-2017/SBN del 30 de octubre de 2017 (fojas 107), el entonces 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° 006-2014/SBN" 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.

16. Que, mediante Oficio N° 2936-2017/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2017 (fojas 110), se comunicó a "la administrada" sobre la calificación sustancial de la solicitud de venta directa por causal establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento".

17. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de "Directiva N° 006-2014/SBN", se llevó a cabo la **valuación comercial**, conforme se detalla a continuación:





RESOLUCIÓN N° 640-2019/SBN-DGPE-SDDI



17.1 Mediante Oficio N° 293-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 16 de febrero de 2018 (S.I. N° 05289-2018) 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 Tasación del 31 de enero de 2018, mediante el cual establece como valor de "el predio" la suma de **US \$ 40 718.69 (Cuarenta mil setecientos dieciocho con 69/100 Dólares Americanos)**. Asimismo, mediante Informe Brigada N° 275-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2018, se realizan observaciones a la tasación remitida por la "Dirección de Construcción", las cuales son trasladadas a través del Oficio N° 663-2018/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2018 a la "Dirección de Construcción" (fojas 163-164).



17.2 Mediante Oficio N° 611-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 12 de abril de 2018 (S.I. N° 13349-2018), la "Dirección de Construcción" subsana las observaciones, para lo cual remite el Informe de Tasación del 31 de enero de 2018 que establece como valor de "el predio" **US \$ 33 114.02 (Treinta y tres mil ciento catorce con 02/100 Dólares Americanos)**. A través del Informe Brigada N° 383-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018 (fojas 183) se le otorga conformidad dado que cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.



17.3 En atención a ello, se llevó a cabo la publicidad del presente procedimiento de venta directa, de conformidad con los numerales 6.8.3) y 6.9.1) de la "Directiva N°006-2014/SBN" 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 contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación, requiriendo que remita a esta Superintendencia el original de las publicaciones en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la última publicación: **a)** en el Diario "El Peruano" el 02 de junio del 2018 (fojas 211), **b)** en el diario "La Razón" el 02 de junio del 2018 (fojas 211); y, **c)** en la página web de esta Superintendencia se publicó el 19 de junio de 2018 (fojas 213).

17.4 En tal sentido, al haberse realizado la última publicación en la página web de esta Superintendencia, el 19 de junio de 2018 (fojas 213), el plazo máximo para formular oposición fue hasta el **04 de julio del 2018**; sin embargo, no se presentó oposición alguna, conforme consta en el Memorando N° 1619-2019/SBN-SG-UTD emitido por la Unidad de Trámite Documentario (fojas 287)



17.5 Con Oficio N° 2771-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre de 2018 (fojas 220) se solicitó a la "Dirección de Construcción" realice la actualización de tasación de "el predio", toda vez que, había transcurrido el plazo de ocho (8) meses desde su emisión, de conformidad con el artículo 36° de "el Reglamento" y el numeral 6.8.4) de la "Directiva N°006-2014"; lo que fue atendido por la "Dirección de Construcción" con Oficio N° 292-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 6 de febrero de 2019 (S.I. N° 03610-2019) mediante el cual remite el Informe de Tasación del 31 de enero de 2019, estableciendo como valor de "el predio" la suma de **US \$ 30 208.21 (treinta mil doscientos ocho con 21/100 Dólares Americanos)**.

17.6 Mediante Informe Brigada N° 193-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2019 (fojas 262) se otorgó conformidad 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, conforme lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones. En lo que respecta a la diferencia del valor de "el predio", señala que se debe a que el estudio de mercado efectuado en la última tasación, ha considerado muestras más idóneas que las utilizadas en el primer Informe de Tasación, las cuales son cercanas al entorno de "el predio" y por ende con similares características, dando mayor precisión al valor unitario promedio obtenido, permitiendo determinar un valor de terreno más próximo a la realidad.

Finalmente, debemos indicar que, si bien con la última tasación remitida se modifica el valor de "el predio", se prescinde realizar una nueva publicación del procedimiento de venta directa, por cuanto con las publicaciones realizadas por "la administrada", citadas en el numeral 17.3) del considerando décimo séptimo de la presente resolución se ha cumplido con la finalidad de la publicación del procedimiento, esto es que un tercero se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre "el predio" pueda formular oposición ante esta Superintendencia conforme se advierte de la lectura del numeral 6.9.1 y 6.9.2 de la "Directiva N° 006-2014/SBN".



18. Que, en relación a la forma de pago del precio de venta, la administrada mediante escrito presentado el 30 de mayo de 2018 (S.I. N° 19983-2018) solicita que éste se realice en armadas, conforme al artículo 78°-C de "el Reglamento". Para lo cual remite los documentos siguientes: a) copia simple del Certificado Negativo de Propiedad N° 36566116 del 29 de mayo de 2018 (fojas 207); y, b) Declaración Jurada suscrita por "la administrada" el 30 de mayo de 2018 (fojas 208).

19. Que, el artículo 78-C de "el Reglamento", establece como modalidades de pago del precio de venta de un predio dispuesto por la causal establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento": i) el pago íntegro del precio de venta; ii) el pago cancelado con financiamiento bancario y iii) por excepción y en caso el predio adjudicado constituya única propiedad del adquirente en la jurisdicción en la que se ubica el citado predio, puede pactarse que el precio de venta sea pagado en armadas y en un plazo no mayor de tres (3) años, con aplicación de los respectivos intereses, según la Tasa Activa en Moneda Nacional - TAMN promedio, publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros - SBS, en la fecha de adjudicación del predio. En ese supuesto, conforme a lo establecido en el artículo 1118° y siguientes del Código Civil, se entenderá constituida una hipoteca legal sobre el inmueble enajenado, la misma que será inscrita, de oficio, simultáneamente con el contrato de compraventa.

20. Que, por su parte la Cuarta Disposición Complementaria de "la Directiva N° 006-2014/SBN", establece que el solicitante puede pedir que al aprobar la venta se le autorice el pago del precio en armadas, debiendo presentar su solicitud hasta antes que





RESOLUCIÓN N° 640-2019/SBN-DGPE-SDDI

se emita la resolución que aprueba la venta adjuntando Certificado Negativo de Propiedad emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, cuya antigüedad no debe exceder de sesenta (60) días desde su emisión, acompañado de una declaración jurada donde manifieste que no cuenta con otra propiedad en la jurisdicción provincial donde se ubica el predio.



21. Que revisada la solicitud de pago en armadas presentada por "la administrada" del 30 de mayo del 2018 (S.I. N° 19938-2018), se advierte que en la misma declara que no cuentan a la fecha con propiedad alguna dentro de la jurisdicción donde se ubica "el predio" y adjunta el Certificado Negativo de Propiedad N° 3656116 emitido el 29 de mayo de 2018 por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en el que se certifica que en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, no aparece inscrito o anotado preventivamente ningún inmueble a su nombre (fojas 207 y 219). Asimismo, con escrito presentado el 22 de agosto de 2018 (S.I. N° 31283-2018) "la administrada", declara que ha presentado a diversas entidades financieras solicitudes para acceder a un crédito hipotecario con la finalidad de adquirir "el predio"; sin embargo, no le han otorgado el crédito hipotecario debido a que no puede sustentar sus ingresos fijos declarados, razón por la cual, acude al Estado para solicitar el financiamiento directo mediante el pago en armadas en aplicación de la normatividad vigente.



22. Que, habiéndose verificado que "la administrada" ha presentado la documentación señalada expresamente en la Cuarta Disposición Complementaria de "la Directiva N° 006-2014/SBN", y considerando que: **i)** "la administrada" ha recurrido a entidades bancarias del sistema financiero nacional con la finalidad de acceder a crédito hipotecario para el pago del predio materia de venta no obteniendo respuesta favorable; **ii)** que las condiciones del predio materia de venta son restrictivas dada la topografía y ocupación, y **iii)** que es deber de la administración procurar una eficiente gestión del portafolio inmobiliario optimizando su uso y valor, resulta viable, en el presente caso y de manera excepcional autorizar la modalidad de pago del precio de venta en armadas contemplada en el segundo párrafo del artículo 78-C de "el Reglamento".



23. Que, de otro lado "la administrada" con escrito presentado el 3 de octubre de 2018 (S.I. N° 36318-2018), propone que de acuerdo a sus posibilidades económicas pagará una cuota inicial del 10% o como máximo el 20% y el saldo del precio sería cancelado en el plazo de tres (3) años, constituyéndose una hipoteca legal por el saldo del precio a favor del Estado (fojas 220).

24. Que, teniéndose en cuenta que nuestra normativa no establece de manera expresa la forma de pago en la modalidad de pago en armadas, esta SDDI aplicará de manera supletoria lo previsto en el numeral 6.14.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN", debiendo, en consecuencia "la administrada" cancelar el 20 % del precio de venta como mínimo en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta

"SBN". 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. En caso de incumplimiento del pago indicado, mediante resolución se dejará sin efecto la venta aprobada, comunicándose a la Procuraduría Pública de esta SBN para el inicio de las acciones legales que correspondan.



25. Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.15) de "la Directiva N° 006-2014/SBN" el monto de las cuotas de pago del saldo de precio, los intereses, el cronograma de pago y demás condiciones de la venta serán fijados en la minuta de compra venta. Asimismo, se constituirá hipoteca legal sobre el saldo del precio de venta de "el predio", la misma que será inscrita, de oficio, simultáneamente con el contrato de compraventa, de conformidad a lo establecido en el artículo 1118⁰¹ y siguientes del Código Civil.

26. Que, sin perjuicio de lo expuesto de la revisión del aplicativo de Procesos Judiciales de la Procuraduría Pública de esta SBN, se advierte que esta Superintendencia ha interpuesto una demanda de Reivindicación Judicial, ante el 1er. Juzgado Especializado en lo Civil de Condevilla (Exp. N° 901-2019), contra "la administrada" (fojas 290).

27. 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".

28. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, la presente resolución "la administrada" deberá 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 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 014-2017/SBN-SG; e, Informe Técnico Legal N° 794 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 17 de junio de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **VENTA DIRECTA** por casual de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" a favor de **ELSA MENDOZA PEÑA VDA. DE ANCASSI** respecto al predio de 154.50 m², ubicado en la Mz. PM del Pueblo Joven Los Jazmines de Palao II Etapa del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P01061962 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral IX-Sede Lima, anotado con CUS N° 28181, 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 \$ 30 208.21 (treinta mil doscientos ocho con 21/100 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.

¹ Artículo 1118°.- Hipotecas legales

Además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconocen las siguientes:
(...)

La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 640-2019/SBN-DGPE-SDDI

TERCERO: AUTORIZAR el pago del precio de venta en armadas del predio descrito en el artículo primero de la presente resolución, en virtud de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 78-C de "el Reglamento. La señora **ELSA MENDOZA PEÑA VDA. DE ANCASSI** deberá cancelar el 20% del valor del precio de venta en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución y el 80% del valor de venta restante en el plazo y condiciones que se establezcan en la minuta de compraventa.

CUARTO: 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.

QUINTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá la Escritura Pública de compraventa respectiva a favor de "la administrada", una vez cancelado el 20% del precio del valor del predio.

regístrese y comuníquese. -
O.I N° 20.1.1



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