



## RESOLUCIÓN N° 668-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de julio de 2019

**VISTO:**

El Expediente N° 247-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la **EMPRESA ELECTRICIDAD DEL PERÚ – ELECTROPERU S.A.** representado por Edwin Teodoro San Román Zubizarreta, de un área de 3 163,72 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km. 17 de la antigua carretera Panamericana Sur, situada en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral 13795920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral IX-Sede Lima, y con código CUS N° 102921, 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, 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 21 de marzo del 2018 (S.I. N° 09126-2018), la **EMPRESA ELECTRICIDAD DEL PERÚ – ELECTROPERU S.A.** representado por Edwin Teodoro San Román Zubizarreta (en adelante “la administrada”), solicita la venta directa de un área de 3 232.80 m<sup>2</sup> (en adelante “el área inicial”), ubicada en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en mérito de la causal d) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Certificado de Vigencia de Poder (fojas 10 al 14); **b)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de su representante legal (fojas 15); **c)** copia del convenio de usufructo otorgado por la Asociación Civil “Ciudad de los Niños La Inmaculada a su favor el 4 de noviembre de 1987 (fojas 17 al 19); **d)** fotografías (fojas 21 al 26); **e)** memoria descriptiva emitida el 20 de febrero de 2018 (fojas 38 y 39); **f)** plano perimétrico emitido el 20 de febrero de 2018 (fojas 40); **g)** constancia de no adeuda N° 0032-2017-SGRT-MDSJM emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 8 de febrero de 2018 (fojas 42); **h)** copia del estado de cuenta emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 8 de febrero de 2018 (fojas 44 al 70);



i) copia de la partida registral N° 11815097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 72 al 80); j) copia de la partida registral N° 13795920 del Registro Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 82); k) copia de la partida registral N° 49047549 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 84 al 89); l) copia de la partida registral N° 11009718 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 92 al 225); m) plano perimétrico – ubicación emitido el 30 de setiembre de 2016 (fojas 226); n) plano de ubicación emitido el 22 de setiembre de 2016 (fojas 227); o) plano de ubicación emitido el 29 de setiembre de 2016 (fojas 228); y, p) CD-ROOM (fojas 229).

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 calificación formal se procedió a evaluar la documentación presentada por “la administrada” mediante Informe Preliminar N° 487-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de mayo de 2018 (fojas 230-232), determinándose entre otros respecto de “el área inicial” lo siguiente: a) se superpone con el área inscrita a favor del Estado en la Partida N° 13795920 de la Oficina Registral de Lima, identificado con el Código CUS 102921; b) no se superpone con procesos judiciales; c) 199.47 m<sup>2</sup> (6.17%) se superpone con la franja de servidumbre de la línea de transmisión “AATE” de 60 kv; d) No es posible determinar su correspondencia con la Copia del Contrato N°55431, Convenio de usufructo entre otorgado por Asociación Civil “Ciudad de los Niños La Inmaculada” a favor de ELECTROPERÚ S.A., toda vez que no precisa información técnica que permita identificar su ubicación, el Estado de Cuenta del impuesto predial con intereses proyectados al 08 de febrero de 2018, del contribuyente 015177 ELECTROPERÚ S.A, sí corresponde a “el área inicial”, toda vez que la ubicación señalada concierne a la dirección de ELECTROPERÚ S.A.





**RESOLUCIÓN N° 668-2019/SBN-DGPE-SDDI**

**10.** Que, mediante escrito presentado el 15 de junio de 2018 (S.I. N° 22333-2018) "la administrada" complementa la información presentada y adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva emitida por esta Superintendencia el 3 de marzo de 2005 (fojas 239 y 240); **b)** copia de la partida registral N° 11815097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 242 al 246); **c)** Constancia de Posesión N° 000171-2018-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitida por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 12 de abril de 2018 (fojas 247); y **d)** Informe N° 00045-2018-AL del 7 de junio de 2018 (fojas 248). Así mismo, "la administrada" alega que el contrato de usufructo N° 55431, a su favor el 4 de noviembre de 1987 otorgado por la Asociación Civil "Ciudad de los niños de la Inmaculada" y "la administrada" respecto de un área de 95 000.00 m<sup>2</sup>, con plazo de vigencia de 30 años, no se logró inscribir ante SUNARP, lo cual es corroborado con la ficha registral N° 208039 (fojas 237).

**11.** Que, mediante el Informe Brigada N° 746-2018/SBN-DGPE-SDDI, (fojas 257-258) se concluyó que "el área inicial" constituye un bien de titularidad del Estado, y que la solicitud de venta directa, cumple con los requisitos formales de la causal "d" del artículo 77° del "Reglamento", detallados en el literal J) y K) del numeral 6.2 del artículo VI) de "la Directiva", correspondiendo a esta Subdirección continuar con la calificación sustantiva del procedimiento.

**12.** Que, habiéndose determinado el cumplimiento de los requisitos formales de la causal en la que se sustenta el procedimiento de venta directa, el 12 de julio del 2018, profesionales de esta Subdirección efectuaron la inspección técnica a "el área inicial", la cual se encuentra recogida en la Ficha Técnica N° 0154-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de junio de 2018 (fojas 260), respecto a la cual se indica lo siguiente: i) se superpone con un área de 69.08 m<sup>2</sup> (2.14%) sobre el trazo de la calle s/n (las Torres), cuya sección vial normativa se desconoce; ii) el área de 3 163,72 (97,86 %) se encuentra ocupado por la empresa ELECTROPERU S.A; iii) forma parte de un área cercada de mayor extensión que restringe el paso de terceros, se verificó que cuenta con módulos administrativos de concreto, los cuales cuentan con estacionamientos, veredas de cemento y área de jardín, con módulos de almacén, y una subestación de eléctrica denominada "Sub estación N° 2" de material de concreto que lo abastece de energía; cuenta con áreas verdes; iv) la existencia de una vía alterna asfaltada que interconecta los dos controles de ingreso mencionados más los dos predios colindantes; v) se superpone parcialmente con "el módulo 23": Sub Gerencia de proyectos electromecánicos y la totalidad de los módulos: "Modulo 24" Sub Gerencia de proyectos civiles, "Modulo 25": Sub Gerencia de Logística y el "Modulo 26": Logística; y, vi) cuenta con servicios básicos (luz, agua, desagüe).

**13.** Que, como parte de la calificación sustantiva del presente procedimiento, se emitió el Informe Brigada N° 875-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2018 (fojas 268), según el cual se determina lo siguiente:



### 13.1 Respeto de la titularidad del predio materia de venta

“La administrada” en la solicitud de venta directa que apertura el presente procedimiento, peticiona el área de 3 232.80 m<sup>2</sup> inscrita a favor del Estado en la Partida Electrónica N° 13795020 del Registro de Predios de Lima. Sin embargo, en la inspección técnica se advirtió, entre otros, que sólo ocupa el área de 3163.72 m<sup>2</sup> que se superpone con la citada Partida Registral y que no se ubica sobre vía (69.08m<sup>2</sup>), a la cual para efectos de la presente resolución se le ha denominado “el predio”.

### 13.2 La Libre disponibilidad

“El predio” constituye un bien inmueble de dominio privado del Estado sobre el cual no recaen procesos judiciales, ni se encuentra incorporado en el portafolio inmobiliario, ni propuesto para subasta pública, por lo que ha quedado demostrado que constituye un bien inmueble de libre disponibilidad del Estado.

### 13.3 Marco Legal aplicable

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

**d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria**, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)” (Énfasis es nuestro)

De la norma glosada, se advierte que toda petición debe presentar dos (2) elementos fundamentales que tienen que concurrir o cumplirse de manera conjunta, basta que uno de éstos no se cumpla, para declarar improcedente la solicitud de venta directa. Dichos requisitos son: **a)** Posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; y, **b)** Área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros.

Asimismo, el cuarto párrafo del numeral 6.4 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN” regula que para causal d) del artículo 77 de “el Reglamento”, se considera que hay posesión del predio en campo cuando presenta las condiciones siguientes: I) área delimitada en su totalidad por obra de carácter permanente; y II) dicha limitación restrinja el acceso de manera efectiva a terceros.

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





## RESOLUCIÓN N° 668-2019/SBN-DGPE-SDDI

### 13.3.1 Respecto al cumplimiento de la primera condición de la causal de venta directa

El literal k) del inciso 6.2 de la "Directiva" establece que "los administrados" para acreditar la antigüedad de la posesión mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, establecida en el literal d), deben adjuntar cualquiera de los documentos indicados en el literal j) -requisitos para posesión consolidada establecida en el literal c) del artículo 77° de "Reglamento"-, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Para el caso en concreto, "la administrada" ha presentado el "Estado de Cuenta Detallado" del Código de Contribuyente N° 015177 (folios 44-70), en el que se consigna como domicilio fiscal la dirección: Av. Prolongación – Pedro José – Miotta N° 421, Zona B, Urb. San Juan Lima /Lima /San Juan de Miraflores, emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores, en cual se observa pagos del impuesto predial realizados entre los años 2002 al 2017.

Al respecto, se ha determinado en la inspección recogida en la Ficha Técnica N° 0154-2018/SBN-DGPE-SDDI que la dirección consignada en los Estados de Cuenta emitido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores guardan correspondencia con "el predio" y además, tiene una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010; por lo que constituyen un medio probatorio para acreditar la posesión a favor de "la administrada"; en consecuencia, el primer requisito queda acreditado.

### 13.3.2 Respecto al cumplimiento de la segunda condición de la causal de venta directa

Al respecto, es exigible adicionalmente a la acreditación de la antigüedad de la posesión que el área materia de venta directa, se encuentre **delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente y que a su vez dicha delimitación restrinja el acceso a terceros**.

En tal sentido, de la inspección técnica efectuada y detallada en el numeral décimo segundo del presente informe, se ha verificado que "el predio" forma parte de un área de mayor extensión, que se encuentra cercado lo que restringe el acceso de terceros siendo la única forma de acceder a través de los dos controles de ingreso, siendo el principal por la avenida Pedro José Mota N° 421 (fuera del predio), y el segundo por la calle s/n (las Torres) ubicado en el frente, ambos controles vigilados por "la administrada" En atención a lo señalado, el segundo requisito ha quedado acreditado.



En virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que "la administrada" ejerce efectivamente actividad posesoria con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 en "el predio", encontrándose además delimitado por obra civil de carácter permanente, restringiendo el acceso a terceros; razón por la cual se considera que ha cumplido con la causal de posesión prevista en el literal "d" del artículo 77° del "Reglamento".

14 Que, mediante Memorandum N° 0124-2018/SBN del 14 de agosto de 2018 (fojas 347), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal d), 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.

15 Que, mediante Oficio N° 2017-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2018 (fojas 354), se comunicó a "la administrada" sobre la calificación sustancial de la solicitud de venta directa por causal establecida en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento", asimismo se le indicó que el área materia de venta es de 3 163,72 m<sup>2</sup>, siendo necesario que manifieste su aceptación para continuar el procedimiento con la nueva área. A través de la Carta N° 525-2018-G del 17 de septiembre de 2018 (S.I. N° 34220-2018) fojas 355), "la administrada" manifiesta su aceptación y solicita que se prosiga con el trámite correspondiente.

16 Que, mediante Oficio N° 3487-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2018, se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante "SUNARP") independice el área superpuesta con vía (69.08 m<sup>2</sup>) de la partida registral N° 13795920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral IX-Sede Lima.

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:

17.1 Con Oficio N° 955-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 06 de mayo de 2018 [(S.I. N° 14778-2019) fojas 375] 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 23 de abril del 2019 estableciendo como valor de "el predio" **US \$ 1 053 614,63** (Un millón cincuenta y tres mil seiscientos catorce con 63/100 dólares americanos).

17.2 A través del Informe Brigada N° 615-2019/SBN-DGPE-SDDI del 05 de junio de 2019, se concluye que la pericia realizada por la "Dirección de Construcción" ha estimado el valor comercial solicitado, desarrollando un procedimiento, factores de castigo y factores de homologación, cumpliendo con la formalidad establecida en el Reglamento Nacional de Tasación habiendo utilizado los elementos que corresponden al libre mercado, por lo que se otorga conformidad al procedimiento y estudio de mercado de la pericia.

17.3 Mediante Oficio N° 1985-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2019 (fojas 409) se trasladó a "la administrada" el valor del precio de venta remitiéndose el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial "El Peruano" y el 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 y/o que cualquier interesado pueda presentar su propuesta de compra, mejorando el valor de venta y adjuntando una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el 10 % del valor de la misma en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación.





## **RESOLUCIÓN N° 668-2019/SBN-DGPE-SDDI**

**17.4** Mediante Carta N° 00292-2019-G presentada el 19 de junio de 2019 (S.I. N° 20099-2019) (fojas 414) "la administrada" remite los avisos de publicación realizadas en el Diario "El Peruano" y el diario "Correo" ambas del 19 de junio del 2019, habiéndose publicado en la página web de esta Superintendencia el 14 de junio de 2019, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición y/o mejorar el precio de venta hasta el 03 de julio del 2019.

**17.5** Es pertinente mencionar que la publicidad del procedimiento de venta directa establecida en el numeral 6.9.1) de la Directiva N° 006-2014/SBN se encuentra referida a la cognoscibilidad del procedimiento de venta directa, frente a la concurrencia de terceros que se consideren afectados en algún derecho real en relación a un mismo predio, asimismo, a que algún tercero interesado pueda mejorar el valor del precio de venta.

Al respecto mediante Memorando N° 01977-2019/SBN-GG-UTD del 18 de julio de 2019, la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia informó que no se presentó oposición alguna, por lo que es factible proseguir con la venta.

**18** Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que "el predio" constituye un bien de dominio privado del Estado y el 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 "la administrada", a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

**19** Que, de conformidad con el artículo 78-C de "el Reglamento" concordado con el sub numeral 6.14.1 de la "Directiva N° 004-2016/SBN" el precio de venta 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 el administrado deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

**20** Que, en caso que "la administrada" desee cancelar el precio 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.



21 Que, en caso "la administrada" no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni 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 N° 004-2016/SBN".

22 Que, de acuerdo al aplicativo de procesos judiciales de esta Superintendencia sobre "el predio" no recae ningún proceso judicial.

23 Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, "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° 830-2019 del 24 de julio de 2019.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO: APROBAR la VENTA DIRECTA** por casual establecida en el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" a favor de la **EMPRESA ELECTRICIDAD DEL PERÚ – ELECTROPERU S.A.** respecto al predio de 3 163,72 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del Km. 17 de la antigua carretera Panamericana Sur, situada en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral 13795920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral IX-Sede Lima, y con código CUS N° 102921, 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 \$ 1 053 614,63** (Un millón cincuenta y tres mil seiscientos catorce con 63/100 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:** La **EMPRESA ELECTRICIDAD DEL PERÚ – ELECTROPERU S.A.**, opte 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 trigésimo considerando de la misma. En el supuesto que no se comunique a esta Superintendencia acogerse a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los treinta (30) días hábiles, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta directa.

**CUARTO:** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de la **EMPRESA ELECTRICIDAD DEL PERÚ – ELECTROPERU S.A.**, 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° 20.1.1.2



*Artículo de E,*  
ABGG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES