



**RESOLUCIÓN N° 0751-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de noviembre del 2020

**VISTO:**

El Expediente N° 416-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** solicitada por **OLGA MALLMA HUACCAYCACHACC** del predio de 141,60 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 16 de la Manzana C del Asentamiento Humano "Vista Alegre de la Panamericana Sur", distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en Partida Registral N° P03252440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima y CUS N° 38409, en adelante "el predio"; y;

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el "T.U.O. de la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento");, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 8 de junio de 2017 (S.I. N° 18362-2017 **Olga Mallma Huaccaycachacc** (en adelante "la administrada"), solicita la venta directa de "el predio" en mérito de la causal d) del artículo 77° del "Reglamento". Para tal efecto, cumple con adjuntar entre otros los documentos siguientes: : **1)** copia simple de la partida registral N° P03252440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4-9); **2)** certificado de búsqueda catastral de "el predio", emitido

por la SUNARP el 5 de junio de 2017 (fojas 10-12); **3)** memoria descriptiva de “el predio”, con fecha de mayo de 2017, suscrita por el Ingeniero Civil Deni Chipana Huacles (fojas 13 y 16-19); **4)** planos de ubicación – localización y perimétrico de “el predio”, con fecha de mayo de 2017, suscrita por el Ingeniero Civil Deni Chipana Huacles (fojas 14-15 y 20-25). Asimismo, “la administrada” ofrece como medios probatorios, los documentos certificados que presentó en el Expediente archivado N° 545-2016/SBNSDDI.

4. Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° 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 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N.º 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 (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

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, 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.

7. 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.

8. Que, mediante el Informe Preliminar N° 0147-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2017 (fojas 42-44), se efectuó el diagnóstico técnico determinándose que: **1)** se encuentra **inscrito a favor del Estado** en la Partida Registral N° P03252440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 38409 y corresponde a un **área de equipamiento urbano destinado a educación**); **2)** en el asiento 00005 corre inscrito el dominio del predio a favor del Estado representado por la SBN y la extinción de la afectación en uso que fuera otorgada a favor del Ministerio de Educación en el asiento 00003, por incumplimiento de la finalidad, en mérito de la Resolución N° 745-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de agosto de 2015; **3)** se superpone con zonificación “ZRE4 – Zona de Reglamentación Especial - Ex Parque Zonal N° 23-A(5)”, definido como “zona de riesgo” por estar sobre relleno sanitario, asimismo, se requiere levantar la calificación de “Parque Zonal” que impide asignar otra zonificación. Esto de acuerdo al Plano de zonificación de Lima Metropolitana del distrito de Chorrillos (Incluye Pantanos de Villa) Área de Tratamiento Normativo I, II y IV, aprobado por Ordenanza N° 1044-MML del 12-07-2007, publicada el 23-03-2007; Ordenanza N° 1076-MML del 27-09-2007, publicada el 08-10-2007.

9. Que, mediante Memorando Brigada N° 758-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2017, se determinó que correspondía proseguir con la calificación sustantiva del presente procedimiento de venta directa presentada por “la administrada”, por causal de posesión establecida en el literal d) del artículo 77° del “Reglamento” (fojas 48), en tanto que se había cumplido con presentar los requisitos formales.

10. Que, profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica a “el predio” el **16 de enero de 2018**, la cual fue registrada en la Ficha Técnica N° 0014-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2018 (fojas 60); donde se evidenció, entre otros, que cuenta con topografía plana con pendiente menor del 5 %, se encuentra delimitado por obra civil de carácter permanente, cuenta con cerco perimétrico, con muros de ladrillo, edificación de un piso que cuenta con un patio-huerta. El área total de “el predio” es de forma irregular (forma de triángulo), del cual solo 126,60 m<sup>2</sup> cuenta con cerco perimétrico, encontrándose el área restante de 15,00 m<sup>2</sup> como área libre para que algún vehículo pueda acceder al predio, a través de un portón metálico. “El predio” cuenta con obras de infraestructura urbana, tales como redes de agua, desagüe, teléfono, cable, gas natural, alumbrado público y domiciliario, pistas pavimentadas. La Calle “Loma Gris”, donde se encuentra ubicado “el predio”, es angosta y trunca en el Pasaje “Loma Colorada”.

11. Que, el numeral 6.5 de la “Directiva N° 006-2014/SBN” prevé como una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la etapa de calificación sustancial de la solicitud, la cual se encuentra registrada en el Informe Brigada N° 700-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio del 2017 (fojas 78), en el que se concluye lo siguiente:

#### **11.1. De la causal de venta directa invocada**

En el caso concreto, “la administrada” ha solicitado la venta directa de “el predio” bajo la causal prevista en el literal d) del artículo 77° del “Reglamento”, que a la letra dice:

**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.

De la norma glosada, se advierte que toda petición debe presentar dos (02) 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 con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010.
- Área delimitada en su totalidad por obras civiles de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros.

#### **11.2 Posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010**

De conformidad con el literal j) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, ha acreditado el primer elemento, es decir que se viene ejerciendo posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, con la presentación de los siguientes documentos:

Copia Certificada N° 184CSJM, emitida por el Comandante de la Policía Nacional del Perú Hildebrando Javier Jesús Delgado Prado, el 22 de febrero de 2004, a través de la cual se dejó constancia que efectivamente “la administrada” vivía en “el predio” con sus menores hijos en dicha fecha. Cabe precisar que si bien en el presente expediente obra sólo la copia simple de dicho documento (folio 26); también lo es que el ejemplar debidamente certificado se encuentra dentro del expediente archivado N° 545-2016/SBNSDDI (folio 14), el cual se deja constancia haber tenido a la vista para efectos de la presente evaluación.

Asimismo, obra a fojas 27 la Constancia de Posesión N° 584-2016-SGOPCGT-GDU-MDSJM, expedida por la Sub Gerencia de Obras Privada, Catastro y Gestión del Territorio de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 1 de abril de 2016 (fojas 27), con la cual se acredita la posesión de “el predio” a favor de “la administrada”. Del mismo modo, es pertinente señalar, que si bien sólo obra en copia simple (folio 27), el ejemplar debidamente certificado se encuentra dentro del Expediente archivado N° 545-2016/SBNSDDI (folio 15), el cual se deja constancia haber tenido a la vista para efectos de la presente evaluación.

Al respecto, si bien este último documento no reúne la formalidad respecto a la antigüedad exigida en el literal d) del “Reglamento”; resulta ser un medio probatorio válido a efectos de acreditar la posesión de “el predio” a favor de “la administrada” en el tiempo intermedio a la fecha de su emisión, en aplicación de la presunción de la posesión continua prevista en el artículo 915° del Código Civil Peruano, el cual establece que: “Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario”.

### **11.3. Área delimitada en su totalidad por obras civiles de carácter permanente que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros.**

En relación a la delimitación de “el predio”, de la inspección técnica efectuada y detallada en el considerando decimo de la presente resolución, se verificó que si bien el área de “el predio” se encuentra sólo delimitada parcialmente por obra civil, con cerco perimétrico compuesto entre otros, por muros de ladrillo, esto se debe a su forma irregular (triangular), razón por la cual, 126,60 m<sup>2</sup> cuenta con cerco perimétrico y el área restante de 15,00 m<sup>2</sup> se encuentra como área libre para que algún vehículo pueda acceder al predio, a través de un portón metálico que forma parte integrante de aquél, el cual restringe efectivamente el acceso de terceros.

12. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” cumple de manera conjunta con los dos (02) elementos que exige la causal de venta directa, prevista en el literal d) del artículo 77° del “Reglamento”, por lo que corresponde continuar con las demás etapas del presente procedimiento administrativo.

13. Que, mediante Memorándum N° 0107-2018/SBN del 26 de junio del 2018, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, emitió la conformidad a la venta directa por causal, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de la “Directiva” y de conformidad a lo dispuesto en el literal n) del artículo 11° del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, lo que se comunica a la administrada con Oficio N° 1648-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio del 2018.

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

14.1. Mediante Oficio N° 1793-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 08 de agosto de 2018 se solicitó el servicio de tasación comercial; la actualización de este servicio se requirió con Oficio N° 049-2020/SBN-OAF del 24 de febrero del 2020; mediante Oficio N° 481-2020-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, 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 Técnico de Tasación del 08 julio del 2020 efectuado a “el predio” estableciendo como valor, la suma. de **US\$ 18 029,07 Dólares Americanos (dieciocho mil veintinueve con 07/100 Dólares Americanos)**. A través del Informe Brigada N° 470-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto del 2020, 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”, cumpliendo con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

14.2. En relación a la publicidad del presente procedimiento, mediante Oficio N° 01960-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de agosto del 2020, notificado el mismo día, se trasladó a “la administrada” el valor de “el predio” solicitándole realice la publicación de aviso del procedimiento en el Diario Oficial “El Peruano” y el otro de mayor circulación de la Región en donde se ubica “el predio”, para lo cual se otorgó el plazo de cinco (5) días hábiles, debiendo en el plazo de diez (10) días hábiles, remitir el original de las páginas completas de los diarios donde se realizaron las publicaciones. En tal sentido, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación en referencia, venció el 27 de agosto de 2020.

14.3. Mediante escrito presentado el 27 de agosto del 2020 (S.I. N° 13116-2020) “la administrada” presenta, las publicaciones efectuadas en el Diario Correo el 24 de agosto del 2020, en el Diario El Peruano el 26 de agosto del 2020, el procedimiento se publicó en el portal de esta Superintendencia el 06 de noviembre del 2020, razón por la cual cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real respecto a “el predio” tenía como plazo máximo para formular oposición hasta el **20 de noviembre del 2020** pudiendo además en ese plazo, cualquier tercero interesado en comprar el predio, presentar su oferta mejorando el valor de venta; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Memorando N° 1225-2020/SBN-GG-UTD del 24 de noviembre de 2020, emitido por la Unidad de Trámite Documentario.

15. Que, mediante Resolución N° 0598-2020/SBN-DGPE-SDDI, del 30 de setiembre, se aprobó la desafectación de dominio público al dominio privado del Estado de “el predio”, la cual de conformidad con la Segunda Disposición Complementaria de “la Directiva” fue publicada en el diario oficial El Peruano, en consecuencia “el predio” es de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad.

16. 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 el administrado, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice el administrado deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

17. Que, en caso que “la administrada” desee cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de “el predio”, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, en caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 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.

18. Que, en caso “la administrada” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en el considerando precedente y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta aprobada, conforme a lo establecido en el sub numeral 6.14.1 del artículo VI de la “Directiva”.

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



20. Que, 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.

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, “la Directiva N° 006-2014/SBN”, la Resolución 0071-2020/SBN-GG; y el Informe Técnico Legal N° 873-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2020.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- APROBAR la VENTA DIRECTA** del predio de 141,60 m2, ubicado en el Lote 16 de la Manzana C del Asentamiento Humano “Vista Alegre de la Panamericana Sur”, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en Partida Registral N° P03252440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX-Sede Lima y CUS N° 38409, a favor de **OLGA MALLMA HUACCAYCACHACC**.

**SEGUNDO.-** El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 18 029,07 Dólares Americanos (dieciocho mil veintinueve con 07/100 Dólares Americanos)**, conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; suma que deberá ser cancelada íntegramente por el comprador, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución. De no efectuarse la misma, se dejará sin efecto la venta aprobada. En caso se opte por la cancelación con financiamiento bancario, el comprador deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, caso contrario, se entenderá que la cancelación se realizará íntegramente.

**TERCERO.-** Los ingresos que se obtengan de la compraventa del predio constituirán recursos del Tesoro Público y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en un 70% y 30%, respectivamente, una vez deducidos los gastos operativos y administrativos.

**CUARTO.-** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará el contrato de compra venta correspondiente a favor de **OLGA MALLMA HUACCAYCACHACC**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. N° 20.1.1

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario (e)**