



RESOLUCIÓN N° 536-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de agosto de 2017

VISTO:

El Expediente N° 181-2016/SBNSDDI mediante el cual se tramita el procedimiento de **VENTA DIRECTA** a favor de **JAVIER JOSÉ POMA PERALTA** respecto del predio de 494.25 m², ubicado en la Manzana "B" del Lote 6 calle C (calle Pongo de Aguirre) distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 13834357 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 103557, en adelante "el predio"; y,

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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante "la Ley") y el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 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, 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 16 de febrero de 2016 (S.I. N° 03547-2016) el señor **JAVIER JOSÉ POMA PERALTA** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa del área de 503.01 m² ubicado en la Cooperativa de Vivienda Constructores Limitada de la Manzana B del Lote 6 en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima inscrito en la Partida Registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima con CUS 39401 (en adelante "el área") en mérito del literal d) del artículo 77° de "el Reglamento". Para tal efecto, adjunta entre otros, los documentos siguientes: **1)** Copia simple del documento nacional de identidad de Javier Poma Peralta (fojas 4); **2)** Copia certificada del certificado de Adjudicaciones, suscrito por el Notario Fernando Medina Raggio (fojas



5); **3)** Copia certificada de Constancia Policial suscrita por el Notario de Lima Marco Antonio Pacora Bazalar el 20 de enero de 2016 (fojas 7); **4)** Copia certificada del recibo por pago de Copia Literal suscrita por el Notario Fernando Medina Raggio el 16 de febrero de 2016 (fojas 8); **5)** Copia certificada de la Resolución de Gobernación s/n-2011-IN/GLM, suscrito por el Notario Fernando Medina Raggio el 16 de febrero de 2016 (fojas 9); **6)** Copia certificada del Registro de búsqueda Catastral, suscrito por el Notario Fernando medina Raggio, el 16 de febrero de 2016 (fojas 10); **7)** Plano de ubicación y localización de febrero de 2016, suscrito por el Ingeniero Oscar Cervantes Llauca (fojas 11); **8)** Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico, del 15 de febrero de 2016, suscrito por el Ingeniero Oscar cervantes Llauca (fojas 12-14); **9)** Copia certificada de la Declaración Jurada de Cresenciano Víctor Vilcamiche Choquecahua, suscrito por el Notario Jorge Zuleta Guimet el 25 de abril de 2015 (fojas 15); **10)** Copia certificada de la Declaración Jurada del señor Feliz Alvites Meneses, suscrito por el Notario Jorge Zuleta Guimet (fojas 16); **11)** Copia certificada del Registro de Mandatos y Poderes concerniente a la Partida Registral N° 11649766, suscrito por el Notario Fernando Medina Raggio, el 16 de febrero de 2016 (fojas 17-18).

4. Que, la disposición de predios de propiedad del Estado se encuentra regulada por “el Reglamento”, en donde se establecen las diversas formas de disposición de predios, entre ellas la venta directa de estos, estableciéndose en su artículo 74° que “los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa”.

5. Que, los supuestos en los cuales procede la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares se encuentran establecidos taxativamente en el artículo 77° de “el Reglamento”; razón por la cual, la venta directa es posible solo si se acredita el cumplimiento de alguna de las causales que allí se señalan, siendo el valor de venta el que resulte de la tasación comercial del predio.

6. Que, a través del Informe de Brigada N° 550-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2016 (fojas 19) se procedió a evaluar la documentación técnica remitida, concluyéndose que “el área”: **a)** se encuentra inscrito a favor del Estado el cual forma parte de un área mayor inscrito en la Partida Registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima con CUS 39401 (en adelante “partida matriz”), **b)** existe un proceso judicial de desalojo el cual se encuentra concluido cuyo demandante fue esta Superintendencia y el demandado es la Asociación Vivienda Hijos de Constructores; **c)** no cuenta con zonificación por encontrarse en zona intermedia entre la zonificación RDM y la Zonificación PTP de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de La Molina, Área de Tratamiento Normativo y III aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1144-MML publicado el 12-05-2008.

7. Que, mediante escrito presentado el 14 de junio de 2016 (S.I. N° 15736-2016) el señor Cristobal Aniceto Bellido Chicchiapaza, en calidad de presidente del Concejo de Administración de la Cooperativa de Vivienda Los Constructores LTDA. (en adelante la “Cooperativa”), formula oposición al procedimiento de venta directa iniciado por “el administrado”. Para tal efecto, presenta entre otros los documentos siguientes: **a)** copia del documento nacional de identidad del señor Cristobal Aniceto Bellido Chicchiapaza (fojas 40); **b)** copia simple de la partida registral N° 01738526 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (fojas 41); **c)** copia simple de la partida registral N° 45057518 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 43); **d)** copia simple de la partida registral N° P02218545 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

8. Que, mediante Oficio N° 01330-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2016 se indicó a la “Cooperativa” realizada la evaluación técnica presentada por “el administrado” se determinó que “el área” forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima con CUS 39401 el cual fue inmatriculado mediante la Resolución N° 146-2003/SBN-GO-JAR del 29 de





RESOLUCIÓN N° 536-2017/SBN-DGPE-SDDI

septiembre de 2003 y este no involucraría a la Partida Registral N° 45057518 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima trasladada a la Partida Registral N° P02218545 está inscrito la venta a favor de la Cooperativa de Vivienda Los Constructores LTDA.; sin embargo, con la finalidad de no vulnerar derechos de terceros se solicitó que remita el plano perimétrico – ubicación concerniente a la inscripción de la Cooperativa de Vivienda Los Constructores LTDA. Cabe precisar que el Oficio fue debidamente notificado siendo dejado bajo puerta por el Courier en la dirección consignada por la “Cooperativa” sito en Pongo de Retama Manzana A – Lote 1 de la Cooperativa de Vivienda Constructores, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, de conformidad con el artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado por el Decreto Supremo N° 036-2017-JUS.



9. Que, la brigada de instrucción a cargo del procedimiento realizó una inspección técnica a “el predio” el 10 de junio de 2016 quedando registrada en la Ficha Técnica N° 0170-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2016 (fojas 110) en el que se constató lo siguiente:



(...)

- EL PREDIO INSPECCIONADO FORMA PARTE DE UN ÁREA DE MAYOR EXTENSIÓN. EL ADMINISTRADO SOLICITA UN ÁREA DE 503.01 M2, UBICADO EN LA MANZANA B, LOTE 6 COOP. DE VIVIENDA CONSTRUCTORES (LA MOLINA)
-SE VERIFICO QUE EL LOTE B, MZ 6 SE ENCUENTRA CERCADO Y CUSTODIADO POR LA FAMILIA DEL ADMINISTRADO. LA PARTE FRONTAL DEL LOTE SE ENCUENTRA CERCADO CON UN MURO DE LADRILLO CON PUERTA DE METAL EN EL CUAL SE ENCUENTRA CONSIGNADO EL NUMERO DE LOTE.

-AL INTERIOR DEL PREDIO EXISTEN CONSTRUCCIONES DE MADERA (APROX. 170 M2) LAS CUALES JUNTO CON UN CERCO DE ALAMBRADO RESTRINGEN EL ACCESO EN EL LINDERO IZQUIERDO. POR OTRO LADO LOS LINDEROS DERECHO Y FONDO, SE ENCUENTRAN DELIMITADOS POR UN MURO DE ROCA NATURAL, QUE EL ADMINISTRADO A CAVADO EN EL CERRO, CON UNA ALTURA CONSIDERABLE, DIFICULTANDO EN ESOS EXTREMOS EL ACCESO A TERCEROS.

-ADEMÁS SE PUEDE INDICAR QUE EL PREDIO CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS.

-POR OTRO LADO, DE ACUERDO A LAS MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO SE HA PROCEDIDO A UBICAR CORRECTAMENTE Y REPLANTEAR EL PERÍMETRO DEL PREDIO EN BASE AL ÁREA OCUPADA, TODA VEZ QUE EL PLANO PRESENTADO SE ENCONTRABA DESPLAZADO, SEGÚN PLANO ADJUNTO A LA PRESENTE FICHA.

(...)



10. Que, a través del Oficio N° 01666-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2016 se comunicó a “el administrado” que en la inspección técnica efectuada el 10 de junio de 2016 se constató que las medidas perimétricas tomadas en campo discrepan con el plano presentado siendo el área correcta de 494.25 m² (se adjuntó el plano N° 2220-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2016); en tal sentido, para proseguir con el procedimiento es necesario que manifieste su conformidad en proseguir la venta con dicha área. Asimismo, se hizo de conocimiento que el señor Cristobal Aniceto Bellido Chicchiapaza, en su calidad de presidente del Concejo de Administración de la Cooperativa de Vivienda Los Constructores LTDA., ha formulado oposición al procedimiento de venta directa.

11. Que, mediante escritos presentado el 1 y 29 de agosto de 2016 (S.I. N° 20235-2016 y N° 23233-2016) “el administrado” acepta en continuar el procedimiento de venta

directa con la nueva área y remite los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva suscrito por el ingeniero civil Oscar Enrique Cervantes Llauca, **b)** copia simple de la partida registral N° 11649766 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, **c)** copia simple del documento nacional de identidad de Abelino Poma Castro, **d)** plano de ubicación suscrito por el ingeniero civil Oscar Enrique Cervantes Llauca; **e)** Certificado de Búsqueda Catastral N° 3641870 del 1 de agosto de 2017 suscrito por la abogada certificadora Mercedes Maritza Mendoza Mogollón.

12. Que, mediante Memorándum N° 1118-2016/SBN-PP del 9 de septiembre de 2016 la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informó que sobre la Partida Registral N° 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima con CUS 39401 no recae ningún proceso judicial.

13. Que, mediante escrito presentado el 8 de septiembre de 2016 (S.I. N° 24333-2016) "el administrado" remite copia certificada del Contrato de Transferencia de Derecho de Posesión de Lote de Terreno Urbano del 15 de enero de 2005 suscrito por Abelino Poma Castro y Esperanza Peralta García a favor de "el administrado".

14. Que, como parte del procedimiento se procedió a independizar el área de 494.25 m² de "la partida matriz" quedando inscrita a favor del Estado en la Partida Registral N° 13834357 del Registro de Predios de Lima con CUS N° 103557.



15. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 77° de "el Reglamento" dispone lo siguiente:

*"Artículo 77.- De las causales para la venta directa
Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:*

(...)

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 indubitadamente 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".



16. Que, la referida causal se encuentra compuesta por la suma de dos elementos:

1) documentos que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010 y 2) 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:



a) Documentos que acrediten la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010

A través de la copia legalizada de la Constatación Policial efectuada el 1 de agosto de 2003 suscrita por el Comandante PNP Pedro R. Morán Guevara y SOT2 López Ponce de León de la Comisaria de La Molina (fojas 7) se indica que el señor Abelino Poma Castro se encuentra en posesión del predio ubicado en la Manzana B del Lote 6 de la Cooperativa de Vivienda Los Constructores donde se observó un módulo de vivienda en una rea accidentada.

Mediante el contrato de transferencia de posesión los señores Abelino Poma Castro y Esperanza Peralta García transfieren la posesión del área de 1 000 m² ubicado en la manzana B, Lote 6 de la Cooperativa de Vivienda Constructores Ltda, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima a favor de "el administrado".

Es pertinente señalar que la transferencia de posesión se encuentra regulada en el numeral 5.4) de "la Directiva" y dispone que el poseedor actual puede



RESOLUCIÓN N° 536-2017/SBN-DGPE-SDDI

adicionar al suyo el plazo posesorio de quien le transfirió válidamente el predio, así como de los anteriores poseedores, En consecuencia, "el administrado" ha acreditado fehacientemente que detenta la posesión de "el predio" con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, **por lo que el primer elemento ha quedado acreditado.**

- b) **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.**

De la inspección ocular efectuada el 10 de junio de 2016 (Ficha Técnica N° 0170-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2016) se ha acreditado que "el predio" está delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restringe el acceso de manera efectiva de terceros; en consecuencia, **el segundo elemento queda acreditado.**



17. Que, en virtud de lo expuesto ha quedado demostrado que "el administrado" realiza efectivamente actividad posesoria en "el predio" la cual incluye la protección, custodia y conservación del mismo encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente de tal forma que restringe el acceso de manera efectiva de terceros con lo cual se verificó el cumplimiento de la causal prevista en el literal d) del artículo 77 de "el Reglamento".



18. Que, mediante Oficio N° 829-2017-VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 6 de junio de 2017 (S.I. N° 18298-2017) la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, representado por su Directora Carmen Kurowa Horiuchi de Del Río, remite el Informe Técnico de Tasación del 11 de mayo de 2017 (fojas 235) en el que se determinó el valor comercial de "el predio" siendo el monto de **US\$ 201 906.38 (doscientos un mil novecientos seis con 38/100 dólares americanos).**



19. Que, en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 78 y 78-B de "el Reglamento", el 27 de junio de 2017 se efectuó la publicación del aviso que publicita el procedimiento de venta directa de "el predio" en la página web de esta Superintendencia (foja 280) y el 7 de julio de 2017 en el Diario Oficial El Peruano (foja 268) y en el diario La Nación el (fojas 266) con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio formule su oposición debidamente sustentada, y de que cualquier interesado pudiese presentar su propuesta de compra mejorando el valor de venta adjuntando una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el 10% (diez por ciento) de su valor; en ambos casos, dentro del plazo de 10 (diez) días hábiles de efectuada la última publicación, esto es, el 21 de julio de 2017.

20. Que, mediante Memorando N° 2348-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2017 se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante "UTD") indique si es que se ha presentado oposiciones al procedimiento de venta directa. A través del Memorando N° 1726-2017/SBN-SG-UTD del 2 de agosto de 2017 "UTD" indica que no se han presentado oposiciones.

21. Que, mediante Memorando N° 2347-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2017 se solicitó a la "PP" indique si se han interpuesto procesos judiciales. Con Memorandum N° 01074-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2017 la "PP" informa que no existen procesos judiciales.

22. Que, el precio de venta de "el predio", deberá ser pagado íntegramente por "el administrado" dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Siendo que el precio ha sido establecido en moneda extranjera, el depósito que realice deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

23. Que, en caso 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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.

24. Que, en caso que "el administrado" no comunique acogerse a la forma de pago prevista en el considerando precedente y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la aprobación de la presente venta, y se dispondrá la recuperación de "el predio" y su posterior venta por subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria de la "Directiva N° 006-2014/SBN".

25. Que, estando a lo expuesto, resulta procedente aprobar la venta directa de "el predio" por causal de posesión contemplada en el literal d) del artículo 77° del "Reglamento", a favor de "el administrado".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, el Informe Brigada N° 1114-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017 y, el Informe Técnico Legal N° 0665-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Aprobar la **VENTA DIRECTA** a favor de **JAVIER JOSE POMA PERALTA** respecto del predio de 494.25 m², ubicado en la Manzana "B" del Lote 6 calle C (calle

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 536-2017/SBN-DGPE-SDDI

Pongo de Aguirre) distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 13834357 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 103557 al precio de **US\$ 201 906.38 (doscientos un mil novecientos seis con 38/100 dólares americanos)** suma que deberá ser cancelada por en el plazo de 30 (treinta) días hábiles a partir de la notificación de la presente Resolución.



Artículo 2°. 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.



Artículo 3°. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará la respectiva Escritura Pública de compraventa a favor de **JAVIER JOSE POMA PERALTA** una vez cancelado el precio.

Artículo 4°. Desestimar la oposición presentada por **CRISTOBAL ANICETO BELLIDO CHICCHIAPAZA**, en calidad de presidente del Concejo de Administración de la **COOPERATIVA DE VIVIENDA LOS CONSTRUCTORES LTDA.**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



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