


RESOLUCIÓN N° 637-2017/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 10 de octubre de 2017

VISTO:




El Expediente N° 1231-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud de **CARLOS RAÚL BARRETO MALPARTIDA**, mediante la cual solicitó la **VENTA DIRECTA** del predio de 2 079,23 m², ubicado en el sector las laderas de Naplo, al costado de la trocha carrozable de acceso a la playa "Los Calatos", distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 13778342 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS N° 102333, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante 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 SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") 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 solicitud del 04 de noviembre de 2014 (S.I. N° 24265-2014), Carlos Raúl Barreto Malpartida (en adelante "el administrado"), solicitó inicialmente la venta directa del área de 2 763,95 m² ubicado en el sector las laderas de Naplo, al costado de la trocha carrozable de acceso a la playa "Los Calatos", distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, el cual forma la parte de un área mayor inscrita en la Partida Registral N° 11539843 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, invocando la causal establecida en el literal d) del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (fojas 01). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple de Documento Nacional de Identidad de "el administrado" (fojas 05); **2)** plano perimétrico y localización escala 1/500 P-01, suscrito por el Arquitecto Percy Ávalos Cuya (fojas 06); **3)** memoria descriptiva suscrita por el Arquitecto Percy Ávalos Cuya (fojas 07); **4)** copia simple de la Partida Registral N° 11539843 emitida por la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 08 a 14); **5)** copia certificada de la constancia de posesión N° 005-2014-DDU/MDP emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 11 de enero del 2014 (fojas 14); **6)** copia certificada de la Constancia de Posesión

N° 211/DDU/MDP/1999 emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 09 de octubre del 2001 (fojas 15); **7)** copias certificadas de las Declaraciones Juradas de Autoevaluó de HR, PR y PU (fojas 16 a 57); **8)** copia simple del recibo de pago de licencia de construcción de obras N°0012964, emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 23 de diciembre del 2013 (fojas 58); **9)** copia simple de Resolución de Autorización para Edificaciones N° 056-2013-DDU/MDP, emitido por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 26 de diciembre de 2013 (fojas 59); y, **10)** plano de ubicación suscrito por la profesional técnico en geomática de la "SBN" Gheresi Silvana Santillán Díaz (fojas 70).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del "Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, ha sido desarrollado por la Resolución N° 064-2014/SBN del 05 de septiembre de 2014, que aprueba la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula el procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad (en adelante "la Directiva").

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° del "Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de "la Directiva" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentran, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementé la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.3) de "la Directiva".


7. Que, el numeral 1) del artículo 3° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS publicado el 20 de marzo de 2017, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "TUO de la Ley N° 27444"), establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.

8. Que, mediante Informe de Brigada N° 637-2015/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2015 (fojas 76) se efectuó la calificación técnica del área de 2 763,95 m² inicialmente solicitada por "el administrado", observándose lo siguiente: **1)** un área de 353,46 m² (12,79%) se encuentra parcialmente superpuesta con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13237099 de la Oficina Registral de Lima Zona Registral IX - Sede Lima, con CUS N° 82894; **2)** un área de 2 410,49 m² (87,21%) se encuentra parcialmente superpuesta con un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11539843 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX - Sede Lima, con CUS N° 37658; **3)** 0,7 % del área se encuentra parcialmente superpuesta con la Zona de Habilitación Recreacional - ZHR; **4)** 99,3 % del área se encuentra parcialmente superpuesto con la Zona de Protección y Tratamiento Paisajista - PTP; **5)** aproximadamente 28% del área se encontraría parcialmente superpuesta con trocha carrozable; y, **6)** se visualiza que 12,79% del área se superpone parcialmente con el trámite de venta directa que obra en el Expediente 070-2013/SBNSDDI.


9. Que, mediante Oficio N° 879-2015/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2015 (fojas 79) se comunicó a "el administrado" las observaciones técnicas advertidas en el Informe de Brigada N° 637-2015/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2015, solicitándosele que reformule el área solicitada en venta directa y que presente nueva documentación técnica, para lo cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir de la notificación de dicho oficio, de conformidad al "TUO de la Ley N° 27444", bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.



RESOLUCIÓN N° 637-2017/SBN-DGPE-SDDI




10. Que, en ese sentido, mediante escrito presentado el 18 de mayo de 2015 (S.I. N° 11390-2015) (fojas 86), "el administrado" modificó el área inicialmente solicitada a 2 124,94 m², presentando la siguiente documentación: **a)** plano perimétrico y plano de ubicación suscrito por el arquitecto Ernesto Puente Arnao (91 y 92); **b)** memoria descriptiva del plano perimétrico (fojas 93); **c)** copia legalizada del estado de cuenta corriente de "el administrado", con registro de contribuyente N° 00000401 (fojas 95 a 99); y **d)** copia legalizada de la Constancia de No Adeudo N° 08-14-OAT-MDP, con registro de Contribuyente N° 00000401, emitida por la Municipalidad Distrital de Pucusana el 08 de febrero del 2014 (fojas 100).



11. Que, con el Informe de Brigada N° 1409-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de octubre de 2015 (fojas 105) se efectuó la calificación técnica de la nueva documentación, concluyéndose lo siguiente: **1)** un área de 2 120,08 m² (99,7%) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11539843 de la Oficina Registral de Lima Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS N° 37658; **2)** un área de 4,86 m² (0,23%) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13237099 de la Oficina Registral de Lima Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS N° 82894; **3)** un área de 27,59 m² (1,30%) recae sobre camino carrozable; **4)** un área de 4,86 m² (0,23%) se superpone con el Sub Lote 02, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13237099; **5)** la totalidad de "el predio" se encuentra en zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajística), según el plano de zonificación de la Municipalidad de Lima Metropolitana – distrito de Pucusana, según Ordenanza N° 1086-MML publicada el 26 de octubre de 2007.

12. Que, en atención a lo indicado en el considerando precedente, esta Subdirección, mediante el Oficio N° 2115-2015/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2015 (fojas 119), solicitó a "el administrado" corregir la documentación técnica presentada, excluyendo el área de 27,59 m² (el 1,30% del área inicialmente solicitada) por ser un bien de dominio público y no ser de libre disponibilidad, a fin de continuar con el procedimiento de venta directa; indicando a su vez que en caso de excluir el área mencionada, cumpla con adjuntar la documentación técnica correspondiente; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir de la notificación de dicho oficio, para que subsane las observaciones advertidas de conformidad al "TUO de la Ley N° 27444", bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.



13. Que, en atención a lo señalado, "el administrado" mediante escrito presentado el 01 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28392-2015) (fojas 120), subsanó las observaciones indicadas en el Oficio N° 2115-2015/SBN-DGPE-SDDI y cumplió con presentar el plano de localización escala 1/500 1/1000 de un área de 2 092,49 m², ubicado en Laderas de Naplo, Cerro El Órgano Predio Rural, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, suscrito por el arquitecto Ernesto Puente Arnao y memoria descriptiva de un área de 2 092,49 m², ubicado en Laderas de Naplo, Cerro El Órgano Predio Rural, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima. En ese sentido, el área solicitada quedó modificada a 2 092,49 m².

14. Que, mediante Informe de Brigada N°1718-2015/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2015 (fojas 126), se efectuó la calificación técnica de la subsanación presentada por "el administrado", concluyéndose que 100% de "el predio" inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11539843 de la Oficina Registral de Lima Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS N° 37658, se encuentra en Zonificación PTP (Protección y Tratamiento Paisajista).

15. Que, el 14 de marzo de 2016 se realizó la inspección de "el predio", la cual ha sido registrada en la Ficha Técnica N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016 (fojas 133), en la que se consta que aproximadamente el 60% del área solicitada se encuentra ocupada, encontrándose cercado en su totalidad con cañas de bambú apoyadas en bases de concreto, observando del interior del área plantaciones de palmeras que están dispersas por toda el área cercada, las cuales son regadas con agua no potable por una red de mangueras que están conectadas a 03 tanques de almacenaje de agua que se encuentra en la parte superior derecha del área cercada, observándose también en el interior dos módulos de ladrillos, los cuales cercan áreas de 4 a 6 m² aproximadamente.

16. Que, en atención a lo descrito en el considerando precedente, con oficio N°812-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de abril de 2016 (fojas 139) se comunicó a "el administrado" que las coordenadas del área solicitada no corresponden al perímetro del área cercada, motivo por el cual se le requirió la presentación de nueva documentación técnica, otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir de la notificación de dicho oficio, para que subsane las observaciones advertidas de conformidad al "TUO de la Ley N° 27444", bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

17. Que, estando a ello, "el administrado" mediante escrito presentado el 28 de abril de 2016 (SI. N° 11009-2016) (fojas 140), subsanó las observaciones indicadas en el Oficio N°812-2016/SBN-DGPE-SDDI y cumplió con presentar memoria descriptiva, planos de localización y perimétrico, por un área de 2 122,94 m² ubicada en el Cerro El Órgano en el distrito de Pucusana, departamento y provincia de Lima, suscritos por el arquitecto Percy Avalos Cuya.

18. Que, mediante Informe de Brigada N° 736-2016/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2016 (fojas 150), se procedió con la calificación técnica, concluyéndose lo siguiente: **1)** el área solicitada ha sido modificada a 2 122,94 m² del predio denominado fundo "el mirador" según documentación técnica presentada por "el administrado"; **2)** se superpone parcialmente, con el predio de propiedad del Estado inscrito en la partida registral N° 11539843 de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 37658, y el área restante sobre parte del predio inscrito en la Partida Registral N° 13237099 de la Oficina Registral de Lima, CUS N° 82894; y, **3)** no se observó superposición con áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, derechos mineros o áreas arqueológicas.

19. Que, "el administrado" mediante escrito presentado el 07 de junio de 2016 (SI. N° 14906-2016) (fojas 174) adjuntó nueva documentación técnica: memoria descriptiva, planos de localización y perimétrico, por un área de 2 079,23 m² ubicado en el cerro El Órgano en el distrito de Pucusana, departamento y provincia de Lima, suscritos por el arquitecto Percy Avalos Cuya.

20. Que, en base a la documentación presentada, con Informe de Brigada N°899-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2016 (fojas 181), esta Subdirección concluyó: **1)** el área solicitada queda reducida a 2 079,23 m², que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13778342 de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 37658; y, **2)** No se observa superposición con áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, derechos mineros o áreas arqueológicas.

21. Que, con Informe de Brigada N° 1280-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2017 se informó que el predio de 2 079,23 m², ubicado en el sector las laderas de Naplo, al costado de la trocha carrozable de acceso a la playa "Los Calatos", distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, ha sido independizado en la Partida Registral N° 13778342




RESOLUCIÓN N° 637-2017/SBN-DGPE-SDDI

del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS N° 102333.




22. Que, corresponde, por lo expuesto, llevar a cabo la etapa de Calificación Sustancial de la solicitud, conforme se detalla a continuación.

23. Que, en el caso concreto, "el administrado" sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal d) del artículo 77° del "Reglamento", según el cual, la Venta Directa procede cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal c), 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 entre otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.



24. Que, de la revisión de la referida causal de Venta Directa, se advierte dos requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: a) la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", 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, b) 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 cumplidos al 25 de noviembre de 2010.

RESPECTO DEL ÁREA DELIMITADA EN SU TOTALIDAD CON OBRAS CIVILES



Conforme se constató de la inspección técnica realizada el 14 de marzo de 2016, la cual ha sido registrada en la Ficha Técnica N° 0067-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2016 (fojas 133 a 137), se verificó que el perímetro de "el predio" se encuentra cercado en su totalidad con cañas de bambú apoyadas en bases de concreto, asimismo existen plantaciones de palmeras que se encuentran dispersas por toda el área cercada, las cuales son regadas con agua no potable por una red de mangueras que están conectadas a 3 tanques de almacenaje de agua que se encuentran en la parte superior derecha del área cercada y dos módulos de ladrillos, los cuales cercan áreas de 4 a 6 m² aproximadamente.

En atención a lo expuesto, para esta Subdirección "el administrado" ha cumplido con acreditar la delimitación en su totalidad por obra civil de carácter permanente y uso exclusivo de "el predio".

RESPECTO DE LA POSESIÓN CON ANTIGÜEDAD MAYOR A CINCO (05) AÑOS CUMPLIDOS AL 25 DE NOVIEMBRE DE 2010

"El administrado" adjuntó copia certificada de la Constancia de Posesión N° 211/DDU/MDP/1999 del 09 de octubre de 2001, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Pucusana (fojas 15), con la cual ha acreditado que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación de "el predio" para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplidos al 25 de noviembre de 2010.



25. Que en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que "el administrado" cumple de manera conjunta con los dos requisitos de fondo 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.

26. Que, en tal sentido, mediante Informe de Brigada N° 1099-2016/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2016 (fojas 192 a 197), esta Subdirección emitió informe de calificación favorable respecto al pedido de venta directa de "el predio" formulado por "el administrado"; dado que su solicitud se encuentra enmarcada dentro de los alcances del literal "d" del artículo 77° del "Reglamento".

27. Que, mediante Memorando N° 2271-2016/SBN-DGPE-SDDI del 05 de agosto de 2016, esta Subdirección solicitó la conformidad al procedimiento de venta directa de "el predio" al Superintendente Nacional de Bienes Estatales (fojas 199).

28. Que, mediante Memorandum N° 104-2016/SBN del 10 de agosto de 2016, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales emitió su conformidad a la venta directa de "el predio", por la causal regulada en el literal d) del artículo 77° del "Reglamento" y de conformidad con lo establecido en el numeral 6.6) de "la Directiva" (fojas 201).



29. Que, mediante Oficio N° 1855-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de agosto de 2016, se comunicó a "el administrado" que el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal. Asimismo, informamos que correspondía proceder con la etapa de tasación comercial de "el predio", de la cual se obtendrá el valor que constituirá el precio de la venta (fojas 202).

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


30.1 Mediante Oficio N° 312-2017/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 06 de marzo de 2017 (S.I. N° 06608-2017), la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS nos remitió el Informe Técnico de Tasación de "el predio" (fojas 233 a 256).

30.2 Mediante Informe de Brigada N° 746-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2017 (fojas 268), esta Subdirección dio conformidad al Informe de Tasación Comercial de "el predio".

30.3 Mediante Oficio N° 1515-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2017 (fojas 271), se comunicó el valor de "el predio" a "el administrado", el cual asciende a la suma de **US\$ 56 619,03 (CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE CON 03/100 DOLARES AMERICANOS)**. Asimismo, se otorgó un plazo de cinco (05) días hábiles para que "el administrado" ingrese la esquila del aviso del procedimiento de Venta Directa ante las respectivas empresas editoras, indicándose que en caso de incumplimiento se daría por concluido el procedimiento.



RESOLUCIÓN N° 637-2017/SBN-DGPE-SDDI




30.4 Dicho oficio fue notificado el 12 de julio de 2017, razón por la cual el plazo de cinco (05) días hábiles para ingresar el aviso de publicación venció el 19 de julio de 2017; sin embargo, conforme consta en autos, mediante escrito presentado el 18 de julio de 2017 (S.I. N° 23256-2017), "el administrado" acreditó el ingreso del referido aviso a las empresas editoras dentro del plazo otorgado (fojas 274).

31. Que, en atención a ello, se llevó a cabo la etapa de publicidad, conforme se detalla a continuación:

31.1 Los avisos del procedimiento de venta directa, fueron publicados en el Diario Oficial "El Peruano" y en el diario "Extra", ambos con fecha 15 de julio de 2017 (fojas 276 y 277).


31.2 Los avisos tienen como finalidad que los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre "el predio" puedan formular su oposición dentro del plazo diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la última publicación.

31.3 La última publicación se efectuó el 15 de julio de 2017, razón por la cual los terceros interesados tenían como plazo máximo para formular oposición, hasta el 31 de julio de 2017; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Memorandum N° 2049-2017/SBN-SG-UTD del 01 de setiembre de 2017 (fojas 284).



32. Que, a fin de actualizar la información respecto de "el predio", mediante Memorando N° 2839-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de setiembre de 2017 (fojas 280), esta subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia sobre posibles procesos judiciales respecto de "el predio".

33. Que, en atención a ello, mediante Memorando N° 01318-2017/SBN-PP del 25 de setiembre de 2017 (fojas 283), la Procuraduría Pública, informó que no existen procesos judiciales sobre "el predio".



34. Que, de lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado demostrado que la solicitud de "el administrado" se subsume en la causal de venta directa invocada; por lo tanto, corresponde aprobar la venta de "el predio" a favor suyo.

35. Que, el precio de venta de "el predio", detallado en el sub numeral 29.3) del vigésimo noveno considerando, 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.

36. 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 boucher 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.



37. Que, en caso "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 en el trigésimo sexto considerando, 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".

38. 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 su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 785-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **VENTA DIRECTA** del predio de 2 079,23 m², denominado predio "el Mirador", ubicado en el sector las laderas de Naplo, al costado de la trocha carrozable de acceso a la playa "Los Calatos", distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de un área mayor inscrita en la Partida Registral N° 13778342 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS N° 102333, a favor de don **CARLOS RAÚL BARRETO MALPARTIDA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba asciende a la suma de **US\$ 56 619,03 (CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE CON 03/100 DOLARES AMERICANOS)**, conforme a la valorización realizada por la Dirección de Construcción 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, conforme al procedimiento detallado en el trigésimo tercer considerando de la presente resolución.

TERCERO: Los ingresos que se obtengan de la compraventa de "el 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 la Escritura Pública correspondiente a favor de **CARLOS RAÚL BARRETO MALPARTIDA**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 637-2017/SBN-DGPE-SDDI



QUINTA: En caso **CARLOS RAÚL BARRETO MALPARTIDA** no comunique acogerse a la forma de pago prevista en el trigésimo octavo considerando y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado en el cuadragésimo segundo considerando, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la aprobación de la presente venta, y se dispondrá la recuperación del predio y su posterior venta por subasta pública.



Regístrese y comuníquese.-

MPPF/sac-jecc
02.1.12



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