



RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de julio de 2016

VISTO:

El Expediente N° 115-2011/SBNSDDI que contiene la solicitud de la **ASOCIACION PARQUE INDUSTRIAL DE ANCON**, representada por su Presidente, Modesto Zevallos Lecca, mediante el cual pretende la **VENTA DIRECTA** de los predios siguientes: **1) predio de 1 254 180,13 m²**, compuesto por dos áreas sin continuidad física de 749 638,15 m² y 504 541,98 m²; ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un área de mayor extensión, inscrito a nombre del Estado en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 91614, en adelante “el predio 1”; y, **2) predio de 125 324,37 m²**; ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a nombre del Estado en la partida registral N° 13534780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima signado con CUS N° 93569, en adelante “el predio 2”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la “Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (en adelante el “Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 5 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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, a efectos de un mejor entender del presente procedimiento, resulta pertinente detallar todos los antecedentes y diligencias efectuadas. En ese sentido, mediante escrito presentado el 25 de noviembre de 2010 (S.I. N° 20747-2010), la Asociación Parque Industrial de Ancón (en adelante "la Asociación"), representada por su Presidente, David Evaristo Martínez Huamali, solicita inicialmente -entre otros- la venta directa de un área total de 1 489,936.14 m², conformada por el área de 1 305 588,11 m², inscrita en la partida registral N° 12083880 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, por el área de 184 348,03 m², inscrita en la partida registral N° 12142134 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (foja 1). Para tal efecto, adjunta -entre otros- los documentos siguientes: **1)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de David Evaristo Martínez Huamali (fojas 2); y **2)** copia certificada de la partida registral N° 11024322 del Registro de Personas Jurídicas donde corre inscrita "la Asociación" (fojas 3-4). Cabe precisar que su solicitud de venta directa se enmarcaba bajo los alcances de la **derogada Directiva N° 001-2007/SBN**, "Procedimientos para la Aprobación de la Venta de Predios del Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 018-2007-SBN del 29 de marzo de 2007.



4. Que, mediante escrito presentado el 3 de febrero de 2011 (S.I. N° 01961-2011) (fojas 365), "la Asociación" reitera el pedido de venta directa de las áreas precitadas; además, adjunta copia simple de la Resolución Judicial y piezas procesales pertinentes que ordenan el levantamiento de anotación de Medida Cautelar que recae en la partida registral N° 11024322 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, donde corre inscrita "la Asociación, sobre demanda de Nulidad de Acto Jurídico, interpuesta por Ewald Samuel Celis Reaño contra "la Asociación" (Expediente N° 0402-2010-3-0901-JR-CI-06) (fojas 366-377).



5. Que, mediante Oficio N° 058-2011-CNT, presentado el 18 de febrero de 2011 (S.I. N° 02726-2011), la empresa "Corporación Nacional de Tasadores S.A.C." (en adelante "el perito tasador") adjunta las valuaciones comerciales de fecha 16 de febrero de 2011, del predio de 1 305 588,84 m² por el valor comercial de US\$ 20 953 251,84; y, del predio de 183 523,46 m² por el valor comercial de US\$ 3 408 696,32 m² (fojas 378-412).



6. Que, mediante Informes N° 00104-2011/SBN-DGPE-SDDI-EGA-FRC y N° 00133-2011/SBN-DGPE-SDDI-EGA-FRC; del 25 de febrero y 3 de marzo de 2011, respectivamente, profesionales de esta Subdirección, manifestaron su conformidad a las valuaciones comerciales precitadas (fojas 414-417 y 438-441).

7. Que, mediante Oficio N° 2480-2011/SBN del 1 de marzo de 2011, la ex Jefatura de Adjudicaciones (en adelante la "JAD") (hoy Subdirección de Desarrollo Inmobiliario), solicita a "la Asociación" la remisión de las copias certificadas de las piezas procesales detalladas en el cuarto considerando, toda vez que en su oportunidad sólo fueron remitidas en copia simple (fojas 459).

8. Que, en atención a lo requerido en el considerando precedente, mediante Oficio N° 005-2011/PIA/Ancón, presentado el 16 de marzo de 2011 (S.I. N° 04132-2011), "la Asociación" cumple con remitir la copia certificada de los documentos solicitados (fojas 461-479).

9. Que mediante Oficio N° 007-2011/PIA/Ancón, presentado el 13 de abril de 2011 (S.I. N° 06491-2011), "la Asociación" -entre otros- solicita reformular el área materia de venta a un área de 1 430 355,77 m² o 143,5 ha, que en su conjunto se encuentra inscrito en las partidas registrales N° 12083880 y N° 12142134 (fojas 482-483). Para tal efecto adjunta el plano perimétrico y memoria descriptiva, elaborados por el Ing. Pedro Abrill el 24 de febrero de 2011 (fojas 486-489).



RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, mediante Oficio N° 4547-2011/SBN-SDDI del 19 de abril de 2011, la "JAD" comunicó a "la Asociación" el valor comercial de los predios según la información detallada en el quinto considerando, precisando que el pago debería realizarse al momento de celebrar el contrato de compraventa, asimismo, se comunicó que a los tres (3) días posteriores de la notificación del presente Oficio, se estaría realizando la publicación del valor de la tasación en el Diario Oficial "El Peruano", con la finalidad que cualquier interesado pueda solicitar su inclusión en el procedimiento de venta, presentando una mejor oferta, dentro del término de 10 días, la misma que debería ser comunicada a "la Asociación", a efectos que ésta pueda igualar o mejorar dicha propuesta (fojas 492-493).



11. Que, mediante Oficio N° 008-2011/PIA/Ancón presentado el 26 de abril de 2011, "la Asociación" solicita suspender la publicación en el Diario Oficial "El Peruano", en razón al pedido de reformulación del área detallada en el noveno considerando de la presente resolución (fojas 495).



12. Que, mediante Oficio N° 6295-2011/SBN-DGPE-SDDI del 9 de junio de 2011, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") comunica a "la Asociación" el valor comercial de los predios, según valuaciones comerciales del 16 de febrero de 2011; en tal sentido, para el predio de 1 305 588,84 m² corresponde el valor comercial de US\$ 20 953 251,84; y, para el predio de 183 523,46 m², corresponde el valor comercial de US\$ 3 408 696,32 m² (fojas 378-412); otorgándole el plazo de tres (3) días para que acepte el precio, caso contrario se procedería al archivo del expediente, conforme a lo establecido en la derogada Directiva N° 003-2011/SBN, aprobada por la Resolución N° 020-2011/SBN, publicada el 10 de abril de 2011 (fojas 500).



13. Que, en respuesta al requerimiento de la "SDDI", mediante Oficio N° 009-2011/PIA/Ancón, presentado el 17 de junio de 2011 (S.I. N° 10374-2011), "la Asociación" manifestó disconformidad respecto al valor comercial de los predios (fojas 502).

14. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 7290-2011/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2011, la "SDDI" comunica a "la Asociación" que su disconformidad se puso de conocimiento al perito tasador, mediante Oficio N° 7291-2011/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2011, para que aquél se rectifique o ratifique de los valores comerciales establecidos (fojas 528-529).

15. Que, mediante Oficio N° 8555-2011/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2011, "la SDDI" comunica a "la Asociación" que los valores comerciales detallados en el considerando décimo segundo, tienen la conformidad de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante la "DGPE"), por lo que se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para aceptar dichos valores, caso contrario se procedería a archivar el procedimiento (fojas 530-531).

16. Que, mediante Oficio N° 262-2011-CNT, presentado el 8 de septiembre de 2011 (S.I. N° 15198-2011), el perito tasador se ratifica en los valores comerciales de los predios, detallados en el quinto considerando de la presente resolución (fojas 533).

17. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 010-2011/PIA/Ancón, presentado el 13 de septiembre de 2011 (S.I. N° 15522-2011), "la Asociación" manifiesta nuevamente disconformidad a los valores comerciales, solicitando remitir los mismos a un nuevo perito tasador (fojas 535).

18. Que, en atención a ello, la "SDDI" comunicó a "la Asociación" que se dispondría la contratación de un perito dirimente, a efectos que efectúe una última y definitiva tasación, comunicación a efectos que posteriormente se sirva cancelar por dicho servicio (fojas 537).

19. Que, mediante escrito, presentado el 13 de enero de 2012 (S.I. N° 00771-2012), "la Asociación" interpone Recurso de Nulidad de todo lo actuado, apelación, entre otros, argumentando estar en desacuerdo con los valores comerciales de los predios (fojas 539-548).

20. Que, mediante escrito, presentado el 6 de marzo de 2012 (S.I. N° 03483-2012), la empresa "Allemant Asociados S.A.C.", nuevo perito tasador, remite las valuaciones comerciales del 2 de marzo de 2012, del predio de 1 305 588,84 m² por el valor comercial de US\$ 19 583 832,60; y, del predio de 183 523,46 m² por el valor comercial de US\$ 3 303 422,28 m² (fojas 580-621).

21. Que, mediante Oficio N° 424-2012/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2012, la "SDDI" observa la valorización detallada en el considerando que antecede (fojas 622). Cabe precisar que mediante Carta N° 019-2012/PRI-A-APV, presentado el 4 de abril de 2012 (S.I. N° 05738-2012), el nuevo perito tasador presenta sus descargos (fojas 623). No obstante, la "SDDI", en atención a esta respuesta, reitera las observaciones primigenias (fojas 624).

22. Que, mediante Oficio N° 620-2012/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo de 2012, "la SDDI", comunica a "la Asociación" que los cuestionamientos detallados en el considerando décimo noveno, fueron considerados y evaluados como un Recurso de Reconsideración, concluyendo -entre otros- que el procedimiento de venta directa continúa vigente, encontrándose en etapa de valuación comercial a cargo del nuevo perito tasador, la cual fue observada por la "SDDI" (fojas 625-626).

23. Que, mediante escrito, presentado el 25 de mayo de 2012 (S.I. N° 08503-2012), "la Asociación" interpone Recurso de Apelación contra el Oficio detallado en el considerando precedente, señalando como uno de los argumentos, declarar la nulidad de todo lo actuado, toda vez que -según manifiesta- la "SDDI" no se habría pronunciado sobre el escrito mediante el cual manifiesta su disconformidad a los valores comerciales de los predios (fojas 628-632).

24. Que, en atención a la impugnación interpuesta, mediante Resolución N° 018-2012/SBN-DGPE del 27 de agosto de 2012, la "DGPE" resolvió declarar la nulidad del Oficio N° 620-2012/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo de 2012; asimismo, resolvió retrotraer el procedimiento de venta directa, a efectos que la "SDDI" se pronuncie respecto al pedido formulado por "la Asociación" (fojas 642-644).

25. Que, mediante escrito presentado el 16 de noviembre de 2012 (S.I. N° 18745-2012), "la Asociación", reitera el pedido de venta directa, suscrito por el nuevo Presidente del Consejo Directivo, Modesto Zevallos Lecca (fojas 654-655).





RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI

26. Que, mediante escrito presentado el 17 de enero de 2013 (S.I. N° 00865-2013), solicita información sobre el estado de trámite del procedimiento, y por su parte comunica su domicilio para efectos de notificación (fojas 656); respuesta que la "SDDI" remite mediante Oficio N° 368-2013/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2013, con el cual se informa a "la Asociación" que como producto de la emisión de la Resolución detallada en el vigésimo cuarto considerando, el pedido de venta directa viene siendo evaluado (fojas 659).

27. Que, mediante Oficio N° 695-2013/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo de 2013, la "SDDI" comunicó a "la Asociación" que toda vez que su solicitud de venta directa se amparaba en la causal de posesión consolidada establecida en el literal c) del Artículo 77 del "Reglamento" que a la letra dice: *"c) Con posesión consolidada, encontrándose el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que esté siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio, compatibles con la zonificación vigente; y, además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, "Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades."*; y habiéndose efectuado la inspección técnica el 25 de enero de 2013, apreciando que parte de los predios solicitados en adjudicación se encontraban en posesión de terceras personas, no se cumplía con el requisito de posesión establecida en la norma antes glosada y por ende, razón por la cual se concluyó que no era posible dar atención a la solicitud de venta petitionada (fojas 671-672).

28. Que, al respecto, mediante escrito presentado el 3 de julio de 2013 (S.I. N° 11787-2013), "la Asociación" interpone Recurso de Apelación contra el Oficio detallado en el considerando que antecede (fojas 676-682).

29. Que, en atención a la impugnación interpuesta, mediante Resolución N° 19-2013/SBN-DGPE del 27 de agosto de 2013, la "DGPE", resolvió declarar la nulidad del Oficio N° 695-2013/SBN-DGPE-SDDI del 7 de mayo de 2013; asimismo, resolvió por segunda vez retrotraer el procedimiento de venta directa, a efectos que la "SDDI" otorgue estricto cumplimiento de la Resolución N° 018-2012/SBN-DGPE del 27 de agosto de 2012 (fojas 697-701).

30. Que, mediante escrito presentado el 18 de julio de 2014 (S.I. N° 15297-2014), "la Asociación" reitera el **pedido de venta directa por estar -según refiere- en posesión consolidada** del área total de 1 484,936.84 m², conformada por el área de 1 305 588,84 m², inscrita en la partida registral N° 12083880 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, por el área de 184 348,03 m² (fojas 731-732).

31. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el 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 compra venta directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° del Reglamento y desarrollados por la



Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la Compraventa Directa por Causal de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre de Disponibilidad", aprobada por Resolución N° 064-2014-SBN, publicada el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la "Directiva N° 006-2014/SBN"). **Cabe precisar, que el supuesto invocado por "la Asociación" -según escritos presentados posteriormente-, es el literal d) del artículo 77° del citado "Reglamento", el cual dispone que:**

"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.

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva."

32. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", establecen 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. Dicha disposición legal señala que: "Recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, 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 complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud...".

33. Que, en ese sentido, el artículo 131° en el numeral 131.1) de la Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos (en adelante "la Ley N° 27444"), dispone que: "Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...", por su parte, el artículo 136° en el numeral 136.1) de la mencionada ley dispone que: "Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario".

34. Que, por su parte el numeral 1) del 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 que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

35. Que, 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.

36. Que, el artículo numeral 1) del 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos, la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI



37. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

38. Que, en cumplimiento de las normas antes glosadas, mediante Informe Brigada N° 1835-2014/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2014 (fojas 751-755), se efectuó el diagnóstico técnico de los predios sub materia, concluyendo en lo siguiente:

"(...)

4.1 *Se advierte que el área solicitada por ACOMPIA se encuentra totalmente (gráficamente):*

- 
- ✓ *En el ámbito del predio inscrito en la Partida N° 12142134 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular es el ESTADO, con un área de 183,523.46 m², ubicado a la altura del Km. 46 de la Carretera Panamericana Norte, sobre su margen derecha, con rumbo al serpentin de Pasamayo, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; con Registro SINABIP N° 16848 del Libro de Lima / CUS N° 41076.*
 - ✓ *En el ámbito del predio inscrito en la Partida N° 12083880 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular es el ESTADO, con un área de 1'289,598.84 m², denominado Sector N° 1, ubicado a la altura del Km. 46+500 de la Carretera Panamericana Norte (entre el Serpentin de Pasamayo y la Variante de Pasamayo) a 2.5 Km. del Ovalo de ingreso al Balneario de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; con Registro SINABIP N° 17674 del Libro de Lima / CUS N° 41447.*
 - ✓ *En el ámbito del predio inscrito en la Partida N° 13091147 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular es el ESTADO con Registro SINABIP N° 17734 del Libro de Lima / CUS N° 59655.*
 - ✓ *En el ámbito del predio inscrito en la Partida N° 13091151 del Registro de Predios de Lima, cuyo Titular es el ESTADO con Registro SINABIP N° 17735 del Libro de Lima / CUS N° 59656.*
 - ✓ *En el ámbito del predio inscrito en la Partida N° 13155169 del Registro de Predios de Lima, cuyo Titular es el ESTADO con Registro SINABIP N° 21322 del Libro de Lima / CUS N° 79580.*

4.2 *El área materia de solicitud es de dominio privado del Estado representado por la SBN, de libre disponibilidad, lo mismo que debe ser evaluado y corroborado por el responsable legal correspondiente.*



4.3 *Cabe señalar que en la Partida N° 12142134 y 12083880 se hace referencia a terrenos eriazos, por lo que se recomienda que el responsable legal correspondiente inicie la actualización legal de dicha condición; ya que se considera terreno eriazo a aquellos que se encuentran sin cultivar por falta o exceso de agua y a los terrenos improductivos y terrenos ribereños al mar, ubicados a lo largo del litoral de la República, en la franja de 1 Km. medido a partir de la línea de la más alta marea. En ambos casos, se entiende que estos terrenos estarán situados fuera del área urbana y que no se encuentran comprendidos en las zonas de expansión urbana señalados en los planes urbanos o los estudios urbanísticos debidamente aprobados por autoridad competente.*

- 4.4 La administrada deberá dejar expresión concreta de la causal de venta a la que se acoge, conforme a lo establecido en el artículo 77° del Reglamento; a fin de poder evaluar la documentación presentada y verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos según la causal invocada."

39. Que, asimismo, mediante Informe Brigada N° 208-2015/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2015 (fojas 760-764), se efectuó un segundo diagnóstico técnico de los predios sub materia, concluyendo en lo siguiente:

"(...)

4.1 El área solicitada (1'430,355.77 m²) por ACOMPIA se encuentra gráficamente, sobre áreas de propiedad del Estado representado por la SBN, sobre las cuales no se ha identificado gráfica y registralmente dominio público, o situaciones que limiten su disponibilidad, de acuerdo al siguiente detalle:

- Parcialmente ubicado en ámbito del predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 12142134 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular es el ESTADO.; ubicado a la altura del Km. 46 de la Carretera Panamericana Norte, sobre su margen derecha, con rumbo al serpentín de Pasamayo, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; con Registro SINABIP N° 16848 del Libro de Lima / CUS N° 41076, con un área de 125,324.35 m² (8.76% del área solicitada).
- Parcialmente en ámbito del predio inscrito en la Partida N° 12083880 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular es el ESTADO, denominado Sector N° 1, ubicado a la altura del Km. 46+500 de la Carretera Panamericana Norte (entre el Serpentín de Pasamayo y la Variante de Pasamayo) a 2.5 Km. del Ovalo de ingreso al Balneario de Ancón, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima; con Registro SINABIP N° 17674 del Libro de Lima / CUS N° 41447, con un área de 1,289,041.42 m². (90.12 % del área solicitada).
- En el ámbito del predio inscrito en la Partida N° 13091147 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular es el ESTADO con Registro SINABIP N° 17734 del Libro de Lima / CUS N° 59655, con un área de 9 840.00m² (0.69% del área solicitada).
- En el ámbito del predio inscrito en la Partida N° 13091151 del Registro de Predios de Lima, cuyo Titular es el ESTADO con Registro SINABIP N° 17735 del Libro de Lima / CUS N° 59656, con un área de 2,460.00 m².(0.17% del área solicitada)
- En el ámbito del predio inscrito en la Partida N° 13155169 del Registro de Predios de Lima, cuyo Titular es el ESTADO con Registro SINABIP N° 21322 del Libro de Lima / CUS N° 79580, con un área de 3 690.00 m² (0.26% del área solicitada).

4.2 En el ámbito del predio solicitado se encuentran diez (10) solicitudes de venta directa, y tres (3) solicitudes de subasta pública, lo cual debe ser evaluado por el responsable legal correspondiente.

4.3 El predio solicitado de acuerdo al Plano de Zonificación de Usos de Suelo aprobado para el distrito de Ancón, con Ord. N° 1018-MML, se observa que: aprox.96.35 % del área solicitada se ubica sobre área calificada como I3 - Industria, y 3.65 % del área solicitada sobre área calificada como RDM-Residencial de Densidad Media.

4.4 De acuerdo a la imagen del programa Google Earth, de fecha 30/03/2014 las que son utilizadas como apoyo técnico referencial, cuando la resolución y la escala lo permiten, contrastada con el plano perimétrico, se observa que dentro del perímetro se encuentra un a área parcialmente ocupada con una lotización regular que incluye vías internas.

4.5 La presente evaluación es resultado de trabajo de gabinete, no se realizó trabajo en campo".

40. Que, teniendo en cuenta las evaluaciones técnicas efectuadas y detallas en el trigésimo octavo y trigésimo noveno considerando de la presente resolución, la "SDDI" emitió el Oficio N° 282-2015/SBN-DGPE-SDDI del 5 de enero de 2015 (fojas 766-769), mediante el cual se efectuaron las observaciones siguientes:

"(...)

Al respecto, le informamos que su pretensión se encuentra regulada en los artículos 74° y 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), cuyos requisitos de procedencia se encuentran taxativamente previstos en la Directiva N° 006-2014-SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad" (en adelante "la Directiva"), y el Texto Único de Procedimientos Administrativos de esta Superintendencia, aprobado por el Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante "el TUPA"). Cabe señalar que a la fecha, los procedimientos de venta directa en trámite se rigen por lo dispuesto en "la Directiva", conforme lo establecido en la Segunda Disposición Transitoria de la misma. En ese sentido, se ha procedido a efectuar una nueva calificación de su pedido,





RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI

conforme a los requisitos previstos en las normas antes glosadas, advirtiéndose que su representada no ha cumplido con indicar la causal en la que enmarca su petición de compraventa directa (previstas en el artículo 77° del Reglamento); sin embargo, dado que en reiterados escritos ha hecho mención al ejercicio de la posesión en la cual basa su solicitud de venta directa, se puede colegir que su pedido se encontraría amparado en la "causal de posesión consolidada" o la "causal de posesión ejercida a través de actos posesorios", las cuales se encuentran previstas en los incisos c) y d) del referido artículo 77°, respectivamente. Por lo antes señalado, se requiere que –en cumplimiento de lo establecido en el acápite c) del artículo 6.2 de "la Directiva"⁽³⁾; su representada cumpla con expresar concretamente la causal de venta directa a que la que se acoge.

Establecida la causal –con la que su representada sustente su pedido de venta directa- deberá adjuntar documentos probatorios, con los que debe acreditar el cumplimiento de la misma, los cuales se encuentran señalados en el artículo 6.2) de "la Directiva", conforme al siguiente detalle:

" (...)

j) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c), debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

j.1) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR Y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.

j.2) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.

j.3) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.

j.4) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.

j.5) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de su predecesores.

j.6) En caso que el solicitante sea una persona jurídica no societaria, puede adjuntar:

- i) copia fedateada, legalizada o certificada del plano visado por la municipalidad del sector, utilizado para gestionar la habilitación de algún servicio público, se agua y desagüe o energía eléctrica u otro obra; y,
- ii) copia fedateada, legalizada o certificada de los documentos de fecha cierta que acreditan la posesión de los socios ocupantes. Dichos documentos tendrán mérito probatorio desde la fecha de su emisión.

Adicionalmente, debe adjuntar copia certificada o autenticada del Libro de Padrón de Asociados y Acta de Asamblea General en las que participen los ocupantes de los respectivos lotes, en la que deciden dar poder y representación para la adquisición de la totalidad del predio que ocupan.

Asimismo, el solicitante debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

k) Para el supuesto de venta directa previsto en el literal d), debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos indicados en el literal precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

(...)"



Cabe precisar, que los documentos antes indicados deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud y ser adjuntados en original o copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada.

Respecto a la evaluación del área materia de pedido de venta directa, de la revisión de sus Solicitudes de Ingreso N° 20742-2010, 06491-2011 y 15297-2014, se puede apreciar que en tres oportunidades ha sido variada la misma, habiendo requerido finalmente el área total de 1'484,936.84 m², precisando que la misma está compuesta de a) una primera sección de 1'305,588.84 m² (correspondiente a la Partida 120838880 del Registro de Predios de Lima) y b) una segunda sección de 184,348.03 m² (correspondiente a la Partida 12142134 del mismo registro).

De la revisión de la información registral correspondiente a la Partida 120838880, se aprecia que el área de la misma asciende a 1'289,598.84 m², la cual es distinta al área solicitada en venta (1'305,588.84 m²); sin embargo, se colige que nuestro interés corresponde a la totalidad del área comprendida en las siguientes Partidas 120838880 (1'289,598.84 m²), 13091147 (9,840.00 m²) 13091151 (2,460.00 m²) y 13155169 (3,690.00 m²).

Respecto a la revisión de la Partida 12142134 se aprecia que el área de la misma asciende a 183,523.46 m², distinta a la que es materia de su solicitud (184,348.03 m²); sin embargo, de la revisión de los asientos de dicha partida, se aprecia que el área que ustedes requieren corresponde a la que inicialmente fue inscrita, sin embargo la misma fue materia de una posterior rectificación; por lo cual, se podría colegir que su interés corresponde a la totalidad del área inscrita y no a la que han señalado aparentemente por error.

Por lo señalado en los párrafos precedentes, se requiere que cumpla con precisar el área materia de su interés, conforme a lo dispuesto en el acápite c) del artículo 6.2 de "la Directiva"⁽⁴⁾. Si éstas corresponden al detalle antes señalado, sírvase dar su anuencia a lo mismo; sin embargo, en caso de que el área sea mayor o menor a las áreas antes detalladas, deberá cumplir con presentar:

1. Plano perimétrico y de ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM, con cuadro de datos técnicos debidamente georeferenciado en el datum PSAD56, visado por Ingeniero.
2. Memoria descriptiva, visada por Ingeniero colegiado; y,
3. Certificado de Búsqueda Catastral del predio expedido por la SUNARP con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, o indicar el número de partida registral en el que corre inscrito el predio.

Por tanto, en virtud del numeral 6.3) de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se le otorga un plazo de 15 días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.
(...)"

41. Que en atención a lo requerido, mediante escrito presentado el 25 de febrero de 2015 (S.I. N° 03910-2015), "la Asociación" con la finalidad de subsanar las observaciones, precisa que ampara su pedido de venta directa en la causal de posesión establecida en el literal d) del artículo 77 del "Reglamento", asimismo aclara que el área total solicitada es de 1 484,936.87 m², compuesto por las áreas siguientes: 1 289 598,84 m², inscrito en la partida registral N° 120838880 del Registro de Predios de Lima; 9 840,00 m², inscrito en la partida registral N° 13091147 del Registro de Predios de Lima; 2 460,00 m², inscrito en la partida registral N° 13091151 del Registro de Predios de Lima; 3 690,00 m², inscrito en la partida registral N° 13155169 del Registro de Predios de Lima y N° 184 348,03 m², inscrito en la partida registral N° 12142134 del Registro de Predios de Lima (fojas 778-781). Para tal efecto, remite -entre otros- los documentos siguientes: **1)** original del plano perimétrico y memoria descriptiva, elaborados por el Arq. José Vásquez Colina con fecha febrero de 2015 (fojas 782-788); **2)** copia simple de la Constancia de posesión del área de 200 ha, emitida por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de septiembre de 2002 (fojas 812); y, **3)** copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 998-2002-A/MDA, emitida por la Municipalidad distrital de Ancón el 5 de diciembre de 2002, por la cual se aprueba el Proyecto de Habilitación Urbana denominada "Ciudad Industrial de Ancón", a favor de "la Asociación", sobre un área de 727,8390 ha (fojas 813-815).



RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI



42. Que, mediante Oficio N° 704-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2015, “la SDDI” requirió a “la Asociación” que remita copia certificada de los documentos detallados en el considerando que antecede, toda vez que sólo constaban en copia simple; y asimismo precisó que debido a un mal cálculo señaló en su petitorio un área incorrecta de los predios, acclarando que el área total correcta es de 1'489,112.30 m², compuesta por los predios inscritos en las partidas registrales N° 120838880 (1 289 598,84 m²); N° 13091147 (9 840,00 m²); N° 13091151 (2 460,00 m²); N° 13155169 (3 690,00 m²); y, N° 12142134 (183 523,46 m²), requiriendo su anuencia a efectos de continuar con el procedimiento (fojas 819-820).



43. Que, dando cumplimiento a lo solicitado, mediante escrito presentado el 21 de abril de 2015 (S.I. N° 09136-2015), “la Asociación” manifiesta su conformidad, ratificando que el área correcta materia de venta es 1 489 112,30 m² (fojas 881-883).

44. Que, mediante Informe Brigada N° 0368-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2015, la Brigada de Instrucción a cargo del procedimiento, determinó que “la Asociación” cumplió con presentar los requisitos de forma exigidos para la causal de posesión establecida en el inciso d) del artículo 77° del “Reglamento” (fojas 900).



45. Que, mediante Memorando N° 1747-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2015, la “SDDI” solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro de la SBN, la cancelación de los Registros SINABIP de las partidas registrales N° 12083880, 13091147, 13091151 y 13155169, toda vez que al haberse procedido a su Acumulación inscrita en la SUNARP, se generó la nueva partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiente al área de 1 305 588,84 m², por lo que también se solicitó la generación de un nuevo Registro SINABIP (fojas 978-1010). En respuesta de ello, mediante Memorando N° 0654-2015/SBN-DNR-SDRC del 24 de julio de 2015, dicha Subdirección comunica la cancelación de los Registros SINABIP con CUS N° 41447, 59655, 59656 y 79580 de los predios acumulados; así como la creación del Registro SINABIP con CUS N° 91614 para el predio de 1 305 588,84 m² (fojas 1103).

46. Que mediante Oficios N° 1718 y 1719-2015/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2015, “la SDDI” solicita información a PROVÍAS NACIONAL y a la Dirección General de Viabilidad y Transporte – Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, respectivamente; a efectos de contar con su pronunciamiento, toda vez que **el predio de 183 523,46 m², se encontraría afectado por la Sección Vial de la Carretera Panamericana Norte (Serpentín de Pasamayo)**, es decir, parte de dicho predio podría ser un bien estatal de uso público, el cual de acuerdo con lo establecido en el numeral 2.2) del artículo 2° del “Reglamento” tiene el carácter de inalienable e imprescriptible (fojas 1212-1213 y 1941-1949).

47. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 0887-15-MML-IMP-DE, presentado el 8 de septiembre de 2015 (S.I. N° 20924-2015), la Dirección Ejecutiva del Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, comunicó que efectivamente parte del predio detallado en el considerando precedente, se encuentra afectado por derecho de vía (fojas 1905-1908).

48. Que mediante Informe Brigada N° 1256-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de septiembre de 2015, la Brigada de Instrucción, **emitió el Informe de Calificación Favorable a la solicitud de venta directa por causal de posesión establecida en el literal d) del artículo 77° del “Reglamento”, promovida por “la Asociación”,** respecto al **área total de 1 430 913,21 m², compuesta por dos áreas: 1) 1’305,588.84 m²,** ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 91614 (en adelante “el predio 1”); y, **2) 125 324,37 m²,** ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, el cual forma parte de otra área de mayor extensión inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 12142134 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41076 (en adelante “el predio 2”). Asimismo, respecto a esta última área, teniendo en cuenta la respuesta señalada en el considerando que antecede, se comunicó a la Alta Dirección de la SBN, que luego de la etapa de conformidad de la venta por el Titular del Pliego, se procedería a independizar el área restante (58 199, 09 m²) del área de 183,523.46 m², inscrita en la partida registral N° 12142134, por encontrarse afectada por el derecho de vía de la Panamericana Norte (fojas 1913-1925).

49. Que, habiendo sido admitido a trámite el presente procedimiento, y conforme al estado de éste, respecto a la **etapa de inspección técnica**, es pertinente señalar que el 5 de junio de 2015, la Brigada Instructora a cargo del procedimiento, llevó a cabo la inspección técnica de las áreas sub materia, la cual fue registrada -entre otras-, en las Fichas Técnicas N° 196 y N° 197-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2015; correspondiente a dos secciones de terreno conformantes denominadas en su oportunidad como “el predio inicial” (fojas 974-977); mediante las cuales se verificó lo siguiente:

“Ficha Técnica N° 196-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11.06.2015

- Se trata de un **área de 1’305,588.84 m²** (inscrita actualmente en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de Lima), como producto de la acumulación de las partidas N° 12083880, 13091147, 13091151 y 13155169; a la fecha de la inspección técnica se constató que sobre el área se ejerce efectivamente actividad posesoria por personas naturales y/o jurídicas que indican ser asociados de “la administrada”.
- Si bien la causal d), exige que el área solicitada se encuentre delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros; es posible determinar que sobre el área existe una **Habilitación Urbana informal**, conformada por manzanas, lotes, vías y áreas libres (aportes). Dicha **Habilitación** no cuenta con los servicios generales propios y no tiene terminadas y recibidas sus obras; es decir, no cuenta con redes de agua, redes de desagüe, pistas pavimentadas, veredas de concreto, redes de alumbrado público; la red de alumbrado domiciliario llega a una Sub Estación desde donde se reparte a los diferentes lotes. En tal sentido, no es menos cierto que los diferentes lotes (casi el 100%) cuentan con obra civil de carácter permanente, conformado por cerco perimétrico de ladrillo con columnas de vigas y/o vigas de amarre de concreto armado que restringe el acceso de terceros.

Ficha Técnica N° 197-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11.06.2015

- Se trata de un **área de 184,348.03 m²**, inscrita en la partida registral N° 12142134 del Registro de Predios de Lima, a la fecha de la inspección técnica se constató que sobre el área se ejerce efectivamente actividad posesoria por personas naturales y/o jurídicas que indican ser asociados de “la administrada”.





RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI



Si bien la causal d), exige que el área solicitada se encuentre delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente que restrinja el acceso a terceros; es posible determinar que sobre el área existe una **Habilitación Urbana informal**, conformada por manzanas, lotes, vías y áreas libres (aportes). Dicha **Habilitación no cuenta con los servicios generales propios y no tiene terminadas y recibidas sus obras; es decir, no cuenta con redes de agua, redes de desagüe, pistas pavimentadas, veredas de concreto, redes de alumbrado público; la red de alumbrado domiciliario llega a una Sub Estación desde donde se reparte a los diferentes lotes. En tal sentido, no es menos cierto que los diferentes lotes (casi el 100%) cuentan con obra civil de carácter permanente, conformado por cerco perimétrico de ladrillo con columnas de vigas y/o vigas de amarre de concreto armado que restringe el acceso de terceros.**

50. Que, 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 plasmada en el **Informe de calificación favorable del 10 de septiembre de 2015**, conforme se detalla a continuación:

De la causal de venta directa invocada

En el caso concreto, "la Asociación" sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal d) del artículo 77° del "Reglamento", que a la letra dice:

*"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."*
(Enfasis es nuestro)

51. Que, la referida causal de compraventa directa se encuentra compuesta por la suma de dos elementos:

- 1) Posesión desde antes del 25 de noviembre de 2005.
- 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.

52. Que, a través de la Resolución de Alcaldía N° 998-2002-A/MDA del 5 de diciembre de 2002, que aprueba el Proyecto de Habilitación Urbana denominada "Ciudad Industrial de Ancón", emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 813-815), se acredita documentalmente la posesión con una antigüedad mayor a cinco (5) años cumplida al 25 de noviembre de 2010; -es decir, posesión desde antes del 25 de noviembre de 2005-; de tal manera que al ser contrastado con la inspección técnica efectuada en el área de "el predio inicial" el 11 de junio de 2015 y detallada en el considerando cuadragésimo noveno, se desprende que "la Asociación" ejercita



efectivamente actividad posesoria en “el predio inicial”, por tanto, se colige también que dicha actividad posesoria es respecto al área de “el predio 1” y “el predio 2”.

Al respecto, el artículo 896 del Código Civil Peruano, define a la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. En relación a ello, GONZALES BARRÓN¹ desarrolla los elementos de la posesión, dentro de los cuales se encuentra a los “*sujetos de la posesión*”, estableciendo de acuerdo al análisis del Código que: “(...) *la calidad de poseedor no se encuentra ligada a ningún condicionamiento, por tanto pueden ser poseedores las personas naturales y las jurídicas. El art. 3 C.C. señala que toda persona tiene el goce de los derechos civiles, y aunque la posesión es un “hecho jurídico voluntario”, no caben dudas de que este precepto no sólo abarca los derechos, sino también los hechos. Así lo indica un sano principio integrador de normas jurídicas: “quien puede lo más, puede lo menos”, lo cual traducido a nuestro caso significa que si la persona puede ser titular de derechos, con mayor razón puede ser protagonista de hechos jurídicos voluntarios. En el caso de las personas jurídicas no existe una norma específica sobre su capacidad de goce, aunque ésta resulta innecesaria si tenemos en cuenta que la persona jurídica, por autonomía, es un sujeto capaz sin más limitaciones que las impuestas por su propia naturaleza. Naturalmente los actos de adquisición y goce de la posesión de las personas jurídicas deberán ser realizados por intermedio de sus órganos o de sus representantes. (...)”*



Finalmente, cabe señalar que tal como consta en las inspecciones técnicas efectuadas el 11 de junio de 2015, se evidenció efectivamente actividad posesoria por personas naturales y/o jurídicas que indican ser asociados de “la Asociación”; es decir, dichas personas ejercitan actividad posesoria en representación de “la Asociación”, en calidad de miembros integrantes. En consecuencia, **el primer elemento queda acreditado.**

53. Que, de la inspección técnica, registrada en las Fichas Técnicas N° 196 y N° 197-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2015; correspondiente a dos secciones de terreno conformantes denominadas en su oportunidad como “el predio inicial” (fojas 974-977); queda acreditado que el área que conforman actualmente “el predio 1” y “el predio 2”, se encuentra 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 también queda acreditado.**



54. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “la Asociación” realiza efectivamente actividad posesoria en “el predio 1” y en “el predio 2”, la cual incluye la protección, custodia y conservación, siendo ejercida desde antes del 25 de noviembre de 2005, 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 ha verificado el cumplimiento de la causal prevista en el literal d) del artículo 77° del “Reglamento”, **por lo que corresponde continuar con las demás etapas del presente procedimiento administrativo.**



55. Que, mediante Memorandum N° 0110-2015/SBN del 18 de septiembre de 2015, la Superintendente Nacional de Bienes Estatales, **emite la conformidad a la venta directa por causal**, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6) 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 (fojas 1927).

56. Que mediante Oficio N° 112-2015/PIA-Ancón, presentado el 21 de septiembre de 2015 (S.I. N° 22021-2015), “la Asociación” comunica a la “SDDI” el cambio de denominación de su persona jurídica, de Asociación de Comerciantes Micro y Medianos Empresarios Pro – Parque Industrial de Ancón, a Asociación Parque Industrial de Ancón. Para ello adjunta copia de la partida registral N° 11024322 del Registro de

¹ GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. Derechos Reales, pág. 157,158. Editorial San Marcos, Lima, 2010



RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI

Personas Jurídicas donde consta inscrito el acto de modificación total de Estatuto en el asiento A00013 (fojas 1928-1932).

57. Que, es pertinente señalar que mediante Oficio N° 2168-2015/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2015, "la SDDI", previa evaluación consideró conveniente solicitar a la SUNARP la inscripción de independización de un área de 360,00 m² del predio de 1 305 588,84 m², **razón por la cual, el área de "el predio 1" quedó reducida a 1 305 228,84 m²**, tal como consta publicitada en los asientos B00002 y B00003 de la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 2609-2612). Razón por la cual, mediante Memorando N° 741-20167SBN-DNR-SDRC del 9 de junio de 2016, la Subdirección de Registro y Catastro actualizó el Registro SINABIP con CUS N° 91614 (fojas 3107).

58. Que, en atención a lo señalado en el quincuagésimo cuarto considerando, se llevó a cabo la **etapa de valuación comercial**, conforme se detalla a continuación:

58.1 Mediante Oficio N° 471-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC, presentado el 15 de abril de 2016 (S.I. N° 09583-2016 [fojas 2909]), el Director de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Arq. Carlos Gonzalo Maldonado Herrera (en adelante el "MVCS"), remite los Informes de Valuación Comercial del 18 de enero de 2016 (en adelante los "Informes") efectuado a "el predio 1" y "el predio 2" (fojas 2910-2956).

58.2 Los valores de "el predio 1" y "el predio 2" que se determinaron del precitado Informe de Valuación Comercial, fueron puestos en conocimiento de "la Asociación" a través del Oficio N° 952-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016; otorgándole el plazo de cinco (5) días hábiles, a efectos que el aviso de publicación sea ingresado antes las respectivas empresas editoras, caso contrario se daría por concluido el procedimiento (fojas 2985-2986).

58.3 Dicho oficio fue notificado el 26 de abril de 2016, razón por la cual el plazo de cinco (5) días hábiles para ingresar el aviso de publicación, **venció el 3 de mayo de 2016**; sin embargo, conforme consta en autos, "la Asociación" a través del escrito del 4 de mayo de 2016 (S.I. N° 11605-2016), acreditó el ingreso del referido aviso -dentro del plazo establecido- ante las empresas editoras del Diario Oficial "El Peruano" y del Diario "La Razón", ambos el 28 de abril de 2016 (fojas 2987).

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



59.1 En el Diario Oficial "El Peruano" y Diario "La Razón", ambos el 29 de abril de 2016 (foja 2988 y 2989 respectivamente).

59.2 Los avisos tienen como finalidad de que los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre "el predio 1" y "el predio 2", pueden formular su oposición; y, de que cualquier interesado pudiese presentar su propuesta de compra mejorando el valor de venta y adjuntando una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el 10% (diez por ciento) del valor de la misma; en ambos casos, dentro del plazo de 10 (diez) días hábiles de efectuada la última publicación.

59.3 La última publicación se efectuó el 29 de abril de 2016, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición, hasta **el 13 de mayo de 2016**; así pues, mediante del Memorandum N° 00799-2016/SBN-SG-UTD del 24 de mayo de 2016, la Unidad de Trámite Documentario informa las **oposiciones interpuestas** por los administrados siguientes: **1) Iskor Iset Campos Chalco** (S.I. N° 11833-2016 del 6 de mayo de 2016); **2) Isaías Noé Sánchez Cruz** (S.I. N° 12081-2016 del 10 de mayo de 2016); y, **3) Trinidad Claudio Sánchez Siccha** (S.I. N° 12085-2016 del 10 de mayo de 2016) (fojas 3043-3044).

59.4 Asimismo, los precios de venta notificados a "la Asociación" mediante Oficio N° 952-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016, fueron publicados en los Diarios señalados en el sub numeral 59.1), los mismos que: **1) para "el predio 1" asciende a la suma de US\$ 10 654 929,31 (Diez millones seiscientos cincuenta y cuatro mil novecientos veintinueve con 31/100 Dólares Americanos)**; y, para "el predio 2" asciende a la suma de **US\$ 1 242 282,38 (Un millón doscientos cuarenta y dos mil doscientos ochenta y dos con 38/100 Dólares Americanos)** (fojas 2985-2986).

60. Que, resulta necesario comunicar que, estando los actuados hasta la etapa de publicidad del procedimiento, mediante Oficio N° 415-2016-MTC/09, presentado el 21 de junio de 2016 (S.I. N° 16344-2016), el **Director General de la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, Ing. David Miranda Herrera (en adelante el "MTC")**, comunica que **vienen realizando los trámites internos para la Declaración de Interés Nacional del Proyecto denominado: "Tren de Cercanías de Lima Norte"** (en adelante el "Proyecto"), a fin que la "SDDI" tome en cuenta la información técnica remitida que contiene los predios necesarios para el cumplimiento de dicho proyecto (fojas 3583).

61. Que, teniendo en cuenta la información remitida por el "MTC", mediante Oficio N° 1393-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio de 2016, "la SDDI" comunicó a "la Asociación" que habiendo tomado conocimiento del futuro "Proyecto", **se excluiría un área de 51 048,71 m², del "el predio 1"**, toda vez que dicha área se encuentra afectada por dicho "Proyecto", y por ende no podrá ser materia de disposición a favor de particulares, de conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 77² del "Reglamento", el cual prevé la potestad de esta Subdirección para denegar la venta en caso que el Estado tenga planificado o proyectado ejecutar en el predio obras de interés público u otras actividades que tengan importancia o relevancia colectiva. **Por tanto, el área de "el predio 1" se reduciría de 1 305 228,84 m² a 1 254 180,13 m²**, el cual sí es de libre disponibilidad. Razón por la cual, se solicitó el asentimiento de "la Asociación" a efectos de continuar con el procedimiento de venta directa; así como su asentimiento a efectos de que los valores comerciales de "el predio 1" y "el predio 2", se mantengan tal cual le

² Artículo 77.- De las causales para la venta directa

(...)

El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva."





RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI

fueron comunicados mediante Oficio N° 952-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2016 y publicitados en el Diario Oficial "el Peruano" y en el Diario "La Razón" el 29 de abril de 2016; o en su defecto, solicite efectuar una nueva valuación comercial respecto al área actual de "el predio 1" (fojas 3765-3767).

62. Que, en respuesta a ello, mediante escrito presentado el 14 de julio de 2016 (S.I. N° 18689-2016), "la Asociación" manifiesta su asentimiento para continuar con el procedimiento de venta directa tanto de la nueva área de "el predio 1", como de "el predio 2"; asimismo, manifestó su conformidad a efectos que se mantengan los valores comerciales antes detallados (fojas 3807).

63. Que, en atención al considerandos precedentes, con Oficio N° 1397-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2016, la "SDDI" solicitó a la SUNARP, la inscripción de independización de un área de 51 048,71 m², el cual forma parte del predio de mayor extensión de 1 305 228,84 m², inscrito en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 3768), a efectos de continuar con el procedimiento de venta directa de la nueva área de "el predio 1" (1 254 180,13 m²); en virtud del cual, se generó el Título N° 2016-1064725, presentado en la Oficina Registral de Lima el 4 de julio de 2016 (fojas 3780). Cabe precisar que a la fecha, dicho título se encuentra en sede registral para su calificación respectiva.

64. Que, revisado el Aplicativo "SINABIP" y Aplicativo "Procesos Judiciales", efectuada la consulta para "el predio 1" y "el predio 2", se ha determinado que sobre éstos no recae ningún proceso judicial (fojas 3844).

65. Que, por otro lado, el sub numeral 6.9.2) del artículo 6° de la "Directiva N° 006-2014/SBN", prevé que: *"Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de venta, pueden formular su oposición ante la unidad orgánica encargada del procedimiento de venta directa, dentro de los diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la última publicación efectuada en el periódico, adjuntando los documentos que sustenten tal derecho. Con o sin descargo presentado por el administrado, la oposición será evaluada y resuelta en la etapa de emisión de la resolución de la solicitud de venta. En caso de declararse fundada la oposición, se dará por concluido el procedimiento de venta directa."*

66. Que, en aplicación de la norma antes glosada y en atención a las oposiciones interpuestas y citadas en el numeral 59.3) del quincuagésimo noveno considerando, corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada una de ellas:

66.1 Respecto a la oposición del señor Iskor Iset Campos Chalco, presentada el 6 de mayo de 2016 (S.I. N° 11833-2016).

- 1) Mediante el citado escrito, el administrado solicita que la "SDDI" le notifique la exclusión del área de su interés (360,00 m², ubicado en la Mz. W Lote 5, que forma parte integrante de "el predio 1"); del área total solicitada en venta directa por "la Asociación"; caso contrario, interpone oposición a dicha venta directa (fojas 2990).

Al respecto, es pertinente señalar los antecedentes siguientes:

- 2) Mediante escrito presentado el 20 de julio de 2015 (S.I. N° 16731-2015), el administrado manifiesta expresamente su oposición a la solicitud de venta directa promovida por "la Asociación", solicitando ser apersonado en calidad de tercero administrado determinado; y, finalmente solicita la venta directa por causal de posesión consolidada del área de 360,00 m² detallada en el numeral precedente (fojas 1068).
- 3) Ahora bien, respecto a la oposición, mediante Oficio N° 1695-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2015, "la SDDI" cumplió con notificar su apersonamiento en calidad de tercero administrado determinado, de conformidad con lo establecido en el artículo 60° de la "Ley N° 27444" (fojas 1871).
- 4) Cabe precisar que su oposición la interpone mucho antes de la publicación del procedimiento de venta directa de "el predio 1" y "el predio 2" en los Diarios (la cual se efectuó el 29 de abril de 2016), solicitado por "la Asociación" y la fundamenta -entre otros- argumentando que el señor Modesto Zevallos Lecca, representante de "la Asociación" se extralimita en sus poderes y funciones como tal, debido a que el administrado señala no haber otorgado ningún poder especial a efectos de solicitar la venta directa de "el predio 1" y "el predio 2" a favor de dicha persona jurídica. Asimismo, alega también que no es cierto lo señalado por "la Asociación" cuando ésta señala que todos los posesionarios que se encuentran instaurados en dichos terrenos, son beneficiados de la adjudicación efectuada por aquella, recalcando que el área de 360,00 m² la adquirió por transferencia de su anterior poseedor, pagando un determinado valor.
- 5) De los argumentos citados, se evidencia que el administrado cuestiona las facultades otorgadas al Presidente del Consejo Directivo de "la Asociación"; no obstante, de la revisión de la partida registral N° 11024322 del Registro de Personas Jurídicas, en el asiento A00012 consta la inscripción del Nombramiento del Consejo Directivo, representando por el señor Zevallos Lecca, en calidad de Presidente (fojas 886), documento que fuera presentado por "la Asociación" mediante escrito del 21 de abril de 2015 (S.I. N° 09136-2015) (fojas 881). Asimismo, consta también en autos, copia del asiento A00013, donde corre inscrito el acto de Modificación Total de Estatuto en el asiento A00013, donde además del Cambio de Denominación de "la Asociación" a "Parque Industrial de Ancón", consta de la lectura del numeral 1) del artículo 5 de su Estatuto, que uno de los fines y objetivos de dicha persona jurídica es "*gestionar la compra venta a favor de sus asociados de los terrenos sobre los cuales se viene desarrollando el Parque Industrial de Ancón*" (fojas 1930).
- 6) En tal sentido, de lo antes señalado, se colige que "la Asociación" al solicitar ante esta Superintendencia la venta directa de "el predio 1" y "el predio 2", actúa en beneficio de todos sus asociados. Además, respecto a los asociados integrantes de la persona jurídica, es pertinente señalar que revisado el Libro Padrón de Socios que "la Asociación" adjunta mediante escrito presentado el 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14695-2016) (fojas 3108), se evidencia que el administrado se encuentra inscrito como Socio N° 046 del precitado Libro Padrón (fojas 3158); por tanto, se colige también que aquél se encuentra representado a través de su Consejo directivo; máxime si el artículo 84° del Código Civil, establece taxativamente que la Asamblea General es el órgano supremo de la Asociación. Asimismo, el artículo 86° de dicho cuerpo normativo, prevé -entre otros- que dicha Asamblea General elige a





RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI

las personas que integran el Consejo Directivo. Por tanto, se colige una vez más que al ser el administrado un miembro asociado de la persona jurídica, éste se encuentra representado así como todos los demás miembros asociados, que persiguen como uno de sus fines y objetivos la adquisición de “el predio 1” y “el predio 2” en su conjunto; caso contrario, las discrepancias que pudiesen existir entre los representantes de “la Asociación” y demás miembros asociados, no es injerencia de esta Subdirección, así como tampoco bajo dicha premisa, se puede restringir al Estado, representado por la SBN, la factibilidad de disponer de los terrenos de su propiedad, en caso que el solicitante de la venta cumpla con la presentación de los requisitos de forma exigidos para cada causal, como en el caso concreto, respecto a la venta directa solicitada por “la Asociación”.

- 7) Finalmente, es preciso acotar que, en atención a su solicitud de venta directa, la “SDDI” emite la Resolución N° 851-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2015, que la declara improcedente; resolución que fue apelada por “el administrado” y resuelta en segunda instancia por la “DGPE”, Superior Jerárquico de esta Subdirección, declarando infundado el Recurso de Apelación, mediante Resolución N° 41-2016/SBN-DGPE del 20 de abril de 2016, por lo que a la fecha se tiene por agotada la vía administrativa. Por otro lado, respecto a la venta directa solicitada por “la Asociación”, estando los actuados en la etapa de tasación de “el predio 1” y “el predio 2”, la “SDDI” consideró conveniente independizar el área de 360,00 m² del área de “el predio 1” inscrito en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, concluyendo que con dicha independización, la venta directa solicitada por “la Asociación” no afectaba físicamente el área materia de su interés; procedimiento que fue notificado al administrado mediante el Oficio N° 1295-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2016 (fojas 3804).

Por tanto, en virtud de los fundamentos que anteceden, corresponde desestimar la oposición interpuesta por el administrado.

66.2 Respecto a la oposición del señor Isaías Noé Sánchez Cruz, presentada el 10 de mayo de 2016 (S.I. N° 12081-2016).

Mediante el citado escrito, el administrado interpone oposición a dicha venta directa (fojas 2993). Argumenta su pretensión -entre otros-, citando la Resolución N° 08 del 1 de julio de 2015, expedida por el Primer Juzgado Civil de Puente Piedra, mediante al cual se declara fundada la demanda de Acción de Amparo, la cual ordena a su vez la restitución como socio de “la Asociación” (fojas 2993).



En adición a ello, es pertinente señalar los antecedentes siguientes:

1) Mediante escrito presentado el 7 de marzo de 2015 (S.I. N° 07786-2015), el administrado manifiesta expresamente su oposición a la solicitud de venta directa promovida por "la Asociación"; debiendo precisarse que ésta la interpone mucho antes de la publicación del procedimiento de venta directa de "el predio 1" y "el predio 2" en los Diarios (la cual se efectuó el 29 de abril de 2016), argumentando -entre otros- que el Consejo Directivo lo despojó del predio que poseía, lo que dio origen a distintos procesos judiciales interpuestos contra aquél y la Empresa MC METCO S.A.C., quien señala que es la actual ocupante del área de 1 463,75 m² ubicada en la Mz. C5 Lote 5 del Parque Industrial de Ancón (fojas 845).



2) Ahora bien, respecto a la oposición, mediante Oficio N° 990-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2015, "la SDDI" cumplió con notificar su apersonamiento en calidad de tercero administrado determinado, de conformidad con lo establecido en el artículo 60° de la "Ley N° 27444". (fojas 908).

3) Por otro lado, mediante escrito del 4 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28730-2015), el administrado solicita la venta directa por causal de posesión consolidada el área 1 463,75 m² ubicada en la Mz. C5 Lote 5 del Parque Industrial de Ancón.



4) En atención a ello, la "SDDI" emitió la Resolución N° 450-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016, mediante la cual se resuelve declarar improcedente su pretensión, por los fundamentos expuestos que constan a mayor abundamiento en la misma. Sin embargo a efectos de desvirtuar la presente oposición, es pertinente indicar que la improcedencia se emitió en virtud a que el administrado no se ejerce físicamente la posesión del predio solicitado.

5) Asimismo, de los argumentos citados en la oposición, se evidencia que el administrado cuestiona la representación del Consejo Directivo de "la Asociación"; no obstante, revisado el Libro Padrón de Socios que "la Asociación" adjunta mediante escrito presentado el 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14695-2016) (fojas 3108), se evidencia que el administrado se encuentra inscrito como Socio N° 399 del precitado Libro Padrón; no obstante, también se desprende que no consta ningún lote adjudicado a su favor (fojas 3527); sin embargo, se colige que aquél se encuentra representado a través de su Consejo directivo; máxime si el artículo 84° del Código Civil, establece taxativamente que La Asamblea General es el órgano supremo de la asociación. Asimismo, el artículo 86° de dicho cuerpo normativo, prevé -entre otros- que dicha Asamblea General elige a las personas que integran el Consejo Directivo. Por tanto, se colige una vez más que al ser el administrado un miembro asociado de la persona jurídica, éste se encuentra representado así como todos los demás miembros asociados, que persiguen como uno de sus fines y objetivos la adquisición de "el predio 1" y "el predio 2" en su conjunto; caso contrario, las discrepancias que pudiesen existir entre los representantes de "la Asociación" y demás miembros asociados, no es injerencia de esta Subdirección; así como tampoco bajo dicha premisa, se puede restringir al Estado, representado por la SBN, la factibilidad de disponer de los terrenos de su propiedad, en caso que el solicitante de la venta cumpla con la presentación de los requisitos de forma exigidos para cada causal, como en el caso concreto, respecto a la venta directa solicitada por "la Asociación".





RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI



Por tanto, en virtud de los fundamentos que anteceden, corresponde desestimar la oposición interpuesta por el administrado.

66.3 Respecto a la oposición del señor Trinidad Claudio Sánchez Siccha, presentada el 10 de mayo de 2016 (S.I. N° 12085-2016).

- 1) Mediante el citado escrito, el administrado interpone oposición a dicha venta directa (fojas 3002). Argumenta su pretensión citando -entre otros-, copia de distintos procesos judiciales interpuestos contra “la Asociación” y la Empresa MC METCO S.A.C. (fojas 3001).

Es pertinente señalar los antecedentes siguientes:

- 2) Mediante escrito presentado el 7 de marzo de 2015 (S.I. N° 07786-2015), el administrado manifiesta expresamente su oposición a la solicitud de venta directa promovida por “la Asociación”; debiendo precisarse que ésta la interpone mucho antes de la publicación del procedimiento de venta directa de “el predio 1” y “el predio 2” en los Diarios (la cual se efectuó el 29 de abril de 2016); argumentando -entre otros- que el Consejo Directivo lo despojó del predio que poseía, lo que dio origen a distintos procesos judiciales interpuestos contra aquél y la Empresa MC METCO S.A.C., quien señala que es la actual ocupante del área de 1 463,76 m² ubicada en la Mz. C5 Lote 4 del Parque Industrial de Ancón (fojas 845).
- 3) Ahora bien, respecto a la oposición, mediante Oficio N° 991-2015/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2015, “la SDDI” cumplió con notificar su apersonamiento en calidad de tercero administrado determinado, de conformidad con lo establecido en el artículo 60° de la “Ley N° 27444”. (fojas 907).
- 4) Por otro lado, mediante escrito del 30 de octubre de 2015 (S.I. N° 25553-2015), el administrado solicita la venta directa por causal de posesión consolidada el área 1 463,76 m² ubicada en la Mz. C5 Lote 4 del Parque Industrial de Ancón.
- 5) En atención a ello, la “SDDI” emitió la Resolución N° 856-2015/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2015, mediante la cual se resuelve declarar improcedente su pretensión, por los fundamentos expuestos que constan a mayor abundamiento en la misma. Sin embargo a efectos de desvirtuar la presente oposición, es pertinente indicar que la improcedencia se emitió en virtud a que el administrado no se ejerce físicamente la posesión del predio solicitado. Dicha Resolución fue materia de reconsideración, mediante recurso impugnatorio presentado el 21 de enero de 2016 (S.I. N° 01574-2016), en atención de la cual, la



“SDDI” emitió la Resolución N° 458-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2016, declarando infundado dicho recurso.

- 6) Asimismo, de los argumentos citados en la oposición, se evidencia que el administrado cuestiona la representación del Consejo Directivo de “la Asociación”; no obstante, revisado el Libro Padrón de Socios que “la Asociación” adjunta mediante escrito presentado el 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14695-2016) (fojas 3108), se evidencia que el administrado se encuentra inscrito como Socio N° 324 del precitado Libro Padrón; no obstante, también se desprende que no consta ningún lote adjudicado a su favor (fojas 3452); sin embargo, se colige que aquél se encuentra representado a través de su Consejo Directivo; máxime si el artículo 84° del Código Civil, establece taxativamente que La Asamblea General es el órgano supremo de la asociación. Asimismo, el artículo 86° de dicho cuerpo normativo, prevé -entre otros- que dicha Asamblea General elige a las personas que integran el Consejo Directivo. Por tanto, se colige una vez más que al ser el administrado un miembro asociado de la persona jurídica, éste se encuentra representado así como todos los demás miembros asociados, que persiguen como uno de sus fines y objetivos la adquisición de “el predio 1” y “el predio 2” en su conjunto; caso contrario, las discrepancias que pudiesen existir entre los representantes de “la Asociación” y demás miembros asociados, no es injerencia de esta Subdirección; así como tampoco bajo dicha premisa, se puede restringir al Estado, representado por la SBN, la factibilidad de disponer de los terrenos de su propiedad, en caso que el solicitante de la venta cumpla con la presentación de los requisitos de forma exigidos para cada causal, como en el caso concreto, respecto a la venta directa solicitada por “la Asociación”.

Por tanto, en virtud de los fundamentos que anteceden, corresponde desestimar la oposición interpuesta por el administrado.

67. Que, sin perjuicio de lo mencionado en el considerando precedente, es pertinente señalar la existencia de otras oposiciones interpuestas antes de la publicación del procedimiento de venta directa de “el predio 1” y “el predio 2” en los Diarios, efectuada el 29 de abril de 2016. Por tanto, también corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada una de ellas:

67.1 Respecto a la oposición de la señora Aída Clara Pantoja Barrón, presentada el 1 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28475-2015).

- 1) Mediante el citado escrito, la administrada manifiesta expresamente su oposición a la solicitud de venta directa promovida por “la Asociación”; asimismo, solicita la venta directa por causal de posesión consolidada de dos áreas de 525,00 m² (en total 1025,00 m²), ubicadas en la Mz. C1 Lote 6 y Mz. C1 Lote 7 del Parque Industrial de Ancón (fojas 2147).
- 2) Ahora bien, respecto a la oposición, mediante Oficio N° 005-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2016, “la SDDI” cumplió con notificar su apersonamiento en calidad de tercero administrado determinado, de conformidad con lo establecido en el artículo 60° de la “Ley N° 27444”. (fojas 2452).
- 3) Respecto a la solicitud de venta directa, la “SDDI” emitió la Resolución N° 449-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016, mediante la cual se resuelve declarar improcedente su pretensión, por los fundamentos expuestos que constan a mayor abundamiento en la misma. Sin embargo a efectos de desvirtuar la presente oposición, es pertinente indicar que la improcedencia se emitió en virtud a que la administrada no cumple con todos los requisitos exigidos, los cuales deben concurrir en conjunto para acreditar la posesión del predio solicitado.



RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI



- 4) Finalmente, revisado el Libro Padrón de Socios que “la Asociación” adjunta mediante escrito presentado el 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14695-2016) (fojas 3108), también se evidencia que la administrada se encuentra inscrita como Socio N° 185 del precitado Libro Padrón; por lo que se colige que aquella se encuentra representada a través de su Consejo directivo; caso contrario, las discrepancias que pudiesen existir entre los representantes de “la Asociación” y demás miembros asociados, no es injerencia de esta Subdirección; así como tampoco bajo dicha premisa, se puede restringir al Estado, representado por la SBN, la factibilidad de disponer de los terrenos de su propiedad, en caso que el solicitante de la venta cumpla con la presentación de los requisitos de forma exigidos para cada causal, como en el caso concreto, respecto a la venta directa solicitada por “la Asociación”; ello como bien se explicó en los numerales 66.1), 66.2) y 66.3) del sexagésimo sexto considerando.

Por tanto, en virtud de los fundamentos que anteceden, corresponde desestimar la oposición interpuesta por la administrada.

67.2 Respecto a la oposición de la señora Kiefi Xavery Barboza García, presentada el 4 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28723-2015).

- 1) Mediante el citado escrito, la administrada manifiesta expresamente su oposición a la solicitud de venta directa promovida por “la Asociación”; asimismo, solicita la venta directa por causal de posesión consolidada del área de 1 235,30 m², ubicada en la Mz. B2 Lote 3 del Parque Industrial de Ancón (fojas 2194).
- 2) Ahora bien, respecto a la oposición, mediante Oficio N° 006-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2016, “la SDDI” cumplió con notificar su apersonamiento en calidad de tercero administrado determinado, de conformidad con lo establecido en el artículo 60° de la “Ley N° 27444”. (fojas 2457).
- 3) Respecto a la solicitud de venta directa, la “SDDI” emitió la Resolución N° 451-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016, mediante la cual se resuelve declarar improcedente su pretensión, por los fundamentos expuestos que constan a mayor abundamiento en la misma. Sin embargo a efectos de desvirtuar la presente oposición, es pertinente indicar que la improcedencia se emitió en virtud a que la administrada no cumple con todos los requisitos exigidos, los cuales deben concurrir en conjunto para acreditar la posesión del predio solicitado.
- 4) Finalmente, revisado el Libro Padrón de Socios que “la Asociación” adjunta mediante escrito presentado el 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14695-2016) (fojas 3108), también se evidencia que la administrada se



encuentra inscrita como Socio N° 187 del precitado Libro Padrón; por lo que se colige que aquella se encuentra representada a través de su Consejo directivo; caso contrario, las discrepancias que pudiesen existir entre los representantes de “la Asociación” y demás miembros asociados, no es injerencia de esta Subdirección; así como tampoco bajo dicha premisa, se puede restringir al Estado, representado por la SBN, la factibilidad de disponer de los terrenos de su propiedad, en caso que el solicitante de la venta cumpla con la presentación de los requisitos de forma exigidos para cada causal, como en el caso concreto, respecto a la venta directa solicitada por “la Asociación”; ello como bien se explicó en los numerales 66.1), 66.2) y 66.3) del sexagésimo sexto considerando.

Por tanto, en virtud de los fundamentos que anteceden, corresponde desestimar la oposición interpuesta por la administrada.

67.3 Respecto a la oposición del señor Marco Antonio Sánchez Solon, presentada el 28 de enero de 2016 (S.I. N° 02138-2016).



1) Mediante el citado escrito, el administrado manifiesta expresamente su oposición a la solicitud de venta directa promovida por “la Asociación”; asimismo, solicita la venta directa por causal de posesión consolidada del área de 2 687,84 m², ubicada en la Mz. H2 Lote 1 del Parque Industrial de Ancón (fojas 2584).

2) Ahora bien, respecto a la oposición, revisado el Libro Padrón de Socios que “la Asociación” adjunta mediante escrito presentado el 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14695-2016) (fojas 3108), se evidencia que el administrado no se encuentra inscrito como Socio; por tanto, las discrepancias que pudiesen existir entre los representantes de “la Asociación” y demás miembros asociados, no es injerencia de esta Subdirección; así como tampoco bajo dicha premisa, se puede restringir al Estado, representado por la SBN, la factibilidad de disponer de los terrenos de su propiedad, en caso que el solicitante de la venta cumpla con la presentación de los requisitos de forma exigidos para cada causal, como en el caso concreto, respecto a la venta directa solicitada por “la Asociación”; ello como bien se explicó en los numerales 66.1), 66.2) y 66.3) del sexagésimo sexto considerando.



3) Respecto a la solicitud de venta directa, la “SDDI” emitió la Resolución N° 452-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016, mediante la cual se resuelve declarar improcedente su pretensión, por los fundamentos expuestos que constan a mayor abundamiento en la misma. Sin embargo a efectos de desvirtuar la presente oposición, es pertinente indicar que la improcedencia se emitió en virtud a que el administrado no cumple con todos los requisitos exigidos, los cuales deben concurrir en conjunto para acreditar la posesión del predio solicitado.

Por tanto, en virtud de los fundamentos que anteceden, corresponde desestimar la oposición interpuesta por el administrado.



67.4 Respecto a la oposición de la señora Mónica Penélope Barboza García, presentada el 11 de diciembre de 2015 (S.I. N° 29303-2015).

1) Mediante el citado escrito, la administrada manifiesta expresamente su oposición a la solicitud de venta directa promovida por “la Asociación”; asimismo, solicita la venta directa por causal de posesión consolidada del área de 600,00 m², ubicada en la Mz. F Lote 7 del Parque Industrial de Ancón (fojas 2329).



RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI



2) Ahora bien, respecto a la oposición, mediante Oficio N° 11-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2016, "la SDDI" cumplió con notificar su apersonamiento en calidad de tercero administrado determinado, de conformidad con lo establecido en el artículo 60° de la "Ley N° 27444". (fojas 2474).

3) Respecto a la solicitud de venta directa, la "SDDI" emitió la Resolución N° 453-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016, mediante la cual se resuelve declarar improcedente su pretensión, por los fundamentos expuestos que constan a mayor abundamiento en la misma. Sin embargo a efectos de desvirtuar la presente oposición, es pertinente indicar que la improcedencia se emitió en virtud a que la administrada no cumple con todos los requisitos exigidos, los cuales deben concurrir en conjunto para acreditar la posesión del predio solicitado.



4) Finalmente, revisado el Libro Padrón de Socios que "la Asociación" adjunta mediante escrito presentado el 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14695-2016) (fojas 3108), también se evidencia que la administrada se encuentra inscrita como Socio N° 164 del precitado Libro Padrón; por lo que se colige que aquella se encuentra representada a través de su Consejo directivo; caso contrario, las discrepancias que pudiesen existir entre los representantes de "la Asociación" y demás miembros asociados, no es injerencia de esta Subdirección; así como tampoco bajo dicha premisa, se puede restringir al Estado, representado por la SBN, la factibilidad de disponer de los terrenos de su propiedad, en caso que el solicitante de la venta cumpla con la presentación de los requisitos de forma exigidos para cada causal, como en el caso concreto, respecto a la venta directa solicitada por "la Asociación"; ello como bien se explicó en los numerales 66.1), 66.2) y 66.3) del sexagésimo sexto considerando.

Por tanto, en virtud de los fundamentos que anteceden, corresponde desestimar la oposición interpuesta por la administrada.



67.5 Respecto a la oposición del señor Pedro Pablo Osco Mamani, presentada el 7 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28911-2015).

1) Mediante el citado escrito, el administrado manifiesta expresamente su oposición a la solicitud de venta directa promovida por "la Asociación"; asimismo, solicita la venta directa por causal de posesión consolidada del área de 4 235,00 m², ubicada en la Mz. A3 Lote 1 del Parque Industrial de Ancón (fojas 2282).

2) Ahora bien, respecto a la oposición, mediante Oficio N° 009-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2016, "la SDDI" cumplió con notificar su apersonamiento en calidad de tercero administrado determinado, de

conformidad con lo establecido en el artículo 60° de la “Ley N° 27444”. (fojas 2463).

- 3) Respecto a la solicitud de venta directa, la “SDDI” emitió la Resolución N° 454-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016, mediante la cual se resuelve declarar improcedente su pretensión, por los fundamentos expuestos que constan a mayor abundamiento en la misma. Sin embargo a efectos de desvirtuar la presente oposición, es pertinente indicar que la improcedencia se emitió en virtud a que el administrado no cumple con todos los requisitos exigidos, los cuales deben concurrir en conjunto para acreditar la posesión del predio solicitado.
- 4) Finalmente, revisado el Libro Padrón de Socios que “la Asociación” adjunta mediante escrito presentado el 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14695-2016) (fojas 3108), se evidencia que el administrado se encuentra inscrito como Socio N° 108 del precitado Libro Padrón; por lo que se colige que aquél se encuentra representado a través de su Consejo directivo; caso contrario, las discrepancias que pudiesen existir entre los representantes de “la Asociación” y demás miembros asociados, no es injerencia de esta Subdirección; así como tampoco bajo dicha premisa, se puede restringir al Estado, representado por la SBN, la factibilidad de disponer de los terrenos de su propiedad, en caso que el solicitante de la venta cumpla con la presentación de los requisitos de forma exigidos para cada causal, como en el caso concreto, respecto a la venta directa solicitada por “la Asociación”; ello como bien se explicó en los numerales 66.1), 66.2) y 66.3) del sexagésimo sexto considerando.

Por tanto, en virtud de los fundamentos que anteceden, corresponde desestimar la oposición interpuesta por el administrado.

67.6 **Respecto a la oposición de la señora Rosa Liliana Mogollón Sotelo, presentada el 4 de diciembre de 2015 (S.I. N° 28729-2015).**

- 1) Mediante el citado escrito, la administrada manifiesta expresamente su oposición a la solicitud de venta directa promovida por “la Asociación”; asimismo, solicita la venta directa por causal de posesión consolidada del área de 495,00 m², ubicada en la Mz. W Lote 10 del Parque Industrial de Ancón (fojas 2223).
- 2) Ahora bien, respecto a la oposición, mediante Oficio N° 008-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2016, “la SDDI” cumplió con notificar su apersonamiento en calidad de tercero administrado determinado, de conformidad con lo establecido en el artículo 60° de la “Ley N° 27444”. (fojas 2460).
- 3) Respecto a la solicitud de venta directa, la “SDDI” emitió la Resolución N° 455-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016, mediante la cual se resuelve declarar improcedente su pretensión, por los fundamentos expuestos que constan a mayor abundamiento en la misma. Sin embargo a efectos de desvirtuar la presente oposición, es pertinente indicar que la improcedencia se emitió en virtud a que la administrada no cumple con todos los requisitos exigidos, los cuales deben concurrir en conjunto para acreditar la posesión del predio solicitado.
- 4) Finalmente, revisado el Libro Padrón de Socios que “la Asociación” adjunta mediante escrito presentado el 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14695-2016) (fojas 3108), se evidencia que la administrada se encuentra inscrita como Socio N° 292 del precitado Libro Padrón; por lo que se colige que aquella se encuentra representada a través de su Consejo directivo; caso contrario, las discrepancias que pudiesen existir





RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI

entre los representantes de "la Asociación" y demás miembros asociados, no es injerencia de esta Subdirección; así como tampoco bajo dicha premisa, se puede restringir al Estado, representado por la SBN, la factibilidad de disponer de los terrenos de su propiedad, en caso que el solicitante de la venta cumpla con la presentación de los requisitos de forma exigidos para cada causal, como en el caso concreto, respecto a la venta directa solicitada por "la Asociación"; ello como bien se explicó en los numerales 66.1), 66.2) y 66.3) del sexagésimo sexto considerando.

Por tanto, en virtud de los fundamentos que anteceden, corresponde desestimar la oposición interpuesta por la administrada.

67.7 Respecto a la oposición de la señora Socorro Alvarado Reategui de Meza, presentada el 11 de diciembre de 2015 (S.I. N° 29271-2015).

- 1) Mediante el citado escrito, la administrada manifiesta expresamente su oposición a la solicitud de venta directa promovida por "la Asociación"; asimismo, solicita la venta directa por causal de posesión consolidada del área de 525,00 m², ubicada en la Mz. C1 Lote 5 del Parque Industrial de Ancón (fojas 2306).
- 2) Ahora bien, respecto a la oposición, mediante Oficio N° 010-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2016, "la SDDI" cumplió con notificar su apersonamiento en calidad de tercero administrado determinado, de conformidad con lo establecido en el artículo 60° de la "Ley N° 27444". (fojas 2467).
- 3) Respecto a la solicitud de venta directa, la "SDDI" emitió la Resolución N° 456-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016, mediante la cual se resuelve declarar improcedente su pretensión, por los fundamentos expuestos que constan a mayor abundamiento en la misma. Sin embargo a efectos de desvirtuar la presente oposición, es pertinente indicar que la improcedencia se emitió en virtud a que la administrada no cumple con todos los requisitos exigidos, los cuales deben concurrir en conjunto para acreditar la posesión del predio solicitado.
- 4) Finalmente, revisado el Libro Padrón de Socios que "la Asociación" adjunta mediante escrito presentado el 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14695-2016) (fojas 3108), se evidencia que la administrada se encuentra inscrita como Socio N° 294 del precitado Libro Padrón; por lo que se colige que aquella se encuentra representada a través de su Consejo directivo; caso contrario, las discrepancias que pudiesen existir entre los representantes de "la Asociación" y demás miembros asociados, no es injerencia de esta Subdirección; así como tampoco bajo dicha premisa, se puede restringir al Estado, representado por la SBN, la factibilidad de disponer de los terrenos de su propiedad, en caso que el solicitante de la venta cumpla con la presentación de los requisitos de forma exigidos para cada causal, como en el caso concreto, respecto a la venta



directa solicitada por "la Asociación"; ello como bien se explicó en los numerales 66.1), 66.2) y 66.3) del sexagésimo sexto considerando.

Por tanto, en virtud de los fundamentos que anteceden, corresponde desestimar la oposición interpuesta por la administrada.

67.8 Respecto a la oposición del señor Luis Alfonso Ramos Peña, presentada el 18 de julio de 2016 (S.I. N° 19003-2016).

- 1) Mediante el citado escrito, el administrado manifiesta expresamente su oposición a la solicitud de venta directa promovida por "la Asociación"; asimismo, solicita la venta directa por causal de posesión consolidada del área de 463,27 m², ubicada en la Mz. L6 Lote 1 del Parque Industrial de Ancón (fojas 3815).
- 2) Ahora bien, respecto a la oposición, revisado el Libro Padrón de Socios que "la Asociación" adjunta mediante escrito presentado el 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14695-2016) (fojas 3108), se evidencia que el administrado no se encuentra inscrito como Socio; por tanto, las discrepancias que pudiesen existir entre los representantes de "la Asociación" y demás miembros asociados, no es injerencia de esta Subdirección; así como tampoco bajo dicha premisa, se puede restringir al Estado, representado por la SBN, la factibilidad de disponer de los terrenos de su propiedad, en caso que el solicitante de la venta cumpla con la presentación de los requisitos de forma exigidos para cada causal, como en el caso concreto, respecto a la venta directa solicitada por "la Asociación"; ello como bien se explicó en los numerales 66.1), 66.2) y 66.3) del sexagésimo sexto considerando.
- 3) Respecto a la solicitud de venta directa, la "SDDI" emitió la Resolución N° 457-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016, mediante la cual se resuelve declarar improcedente su pretensión, por los fundamentos expuestos que constan a mayor abundamiento en la misma. Sin embargo a efectos de desvirtuar la presente oposición, es pertinente indicar que la improcedencia se emitió en virtud a que el administrado no cumple con todos los requisitos exigidos, los cuales deben concurrir en conjunto para acreditar la posesión del predio solicitado.

Por tanto, en virtud de los fundamentos que anteceden, corresponde desestimar la oposición interpuesta por el administrado.

67.9 Respecto a la oposición del señor Alejandro Nicolás Alegre Guerrero, presentada el 28 de mayo de 2015 (S.I. N° 12411-2015).

- 1) Mediante el citado escrito, el administrado manifiesta expresamente su oposición a la solicitud de venta directa promovida por "la Asociación"; argumentando que el área de 3 690,00 m², ubicada en la Mz. N3, Lotes 7, 8 y 9 (actualmente ubicada en la Mz. N3 Lote 4) del Parque Industrial de Ancón, le fue despojado por el Consejo Directivo y por la señora Clarita Yvonne Olaya Espinoza, lo que dio origen a distintos procesos judiciales interpuestos por el administrado contra los representantes de "la Asociación" y la señora Olaya Espinoza, actual ocupante del predio en cuestión (fojas 913).
- 2) Ahora bien, respecto a la oposición, mediante Oficio N° 1179-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2015, "la SDDI" cumplió con notificar su apersonamiento en calidad de tercero administrado determinado, de conformidad con lo establecido en el artículo 60° de la "Ley N° 27444" (fojas 1013).





RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI

- 3) Respecto a la solicitud de venta directa, la "SDDI" emitió la Resolución N° 448-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2016, mediante la cual se resuelve declarar improcedente su pretensión, por los fundamentos expuestos que constan a mayor abundamiento en la misma. Sin embargo a efectos de desvirtuar la presente oposición, es pertinente indicar que la improcedencia se emitió en virtud a que el administrado no cumple con todos los requisitos exigidos, los cuales deben concurrir en conjunto para acreditar la posesión del predio solicitado.

Por tanto, en virtud de los fundamentos que anteceden, corresponde desestimar la oposición interpuesta por el administrado.

- 4) Finalmente, revisado el Libro Padrón de Socios que "la Asociación" adjunta mediante escrito presentado el 3 de junio de 2016 (S.I. N° 14695-2016) (fojas 3108), se evidencia que el administrado no se encuentra inscrito como Socio; por tanto, las discrepancias que pudiesen existir entre los representantes de "la Asociación" y demás miembros asociados, no es injerencia de esta Subdirección; así como tampoco bajo dicha premisa, se puede restringir al Estado, representado por la SBN, la factibilidad de disponer de los terrenos de su propiedad, en caso que el solicitante de la venta cumpla con la presentación de los requisitos de forma exigidos para cada causal, como en el caso concreto, respecto a la venta directa solicitada por "la Asociación"; ello como bien se explicó en los numerales 66.1), 66.2) y 66.3) del sexagésimo sexto considerando.

Por tanto, en virtud de los fundamentos que anteceden, corresponde desestimar la oposición interpuesta por el administrado.

68. Que, de todo lo expuesto, habiendo desestimado todas las oposiciones interpuestas, y además que, para esta Subdirección habiendo quedado demostrado que la solicitud de "la Asociación" se subsume en la causal de venta directa invocada; corresponde declarar procedente su solicitud y consecuentemente disponer de "el predio 1" y "el predio 2" a su favor, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

69. Que, el precio de venta de "el predio 1" y "el predio 2", detallado en el sub numeral 59.4 del quincuagésimo noveno considerando, deberá ser pagado íntegramente por "la Asociación" 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. En caso de haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice el administrado debe efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

70. Que, en caso "la Asociación" 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 1” y “el predio 2”, 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.

71. Que, en caso “la Asociación”, 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 sexagésimo noveno considerando, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta aprobada.

72. Que, los lineamientos detallados en los considerandos que anteceden, se encuentran regulados en el sub numeral 6.14.1) de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.

73. Que, estando a lo expuesto en los Informes Técnico Legal N° 525-2016/SBN-DGPE-SDDI y N° 524-2016/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 27 de julio de 2016, elaborado por profesionales de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, resulta procedente aprobar la venta directa por causal de posesión contemplada en el literal d) del artículo 77° del “Reglamento”, a favor de “la Asociación”; y,

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 035-2011/SBN-SG y la Resolución N° 054-2013/SBN-SG;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **VENTA DIRECTA** de los predios siguientes: **1) predio de 1 254 180,13 m²**, compuesto por dos áreas sin continuidad física de 749 638,15 m² y 504 541,98 m²; ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que forma parte de un área de mayor extensión, inscrito a nombre del Estado en la partida registral N° 13435623 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 91614, en adelante “el predio 1”; y, **2) predio de 125 324,37 m²**; ubicado en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito a nombre del Estado en la partida registral N° 13534780 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima signado con CUS N° 93569, en adelante “el predio 2”, a favor de la **ASOCIACION PARQUE INDUSTRIAL DE ANCON**.

SEGUNDO: El valor comercial de los predios detallados en el artículo precedente y cuya venta se aprueba, es como sigue: **1) el valor comercial del primer predio, asciende a la suma de US\$ 10 654 929,31 (Diez millones seiscientos cincuenta y cuatro mil novecientos veintinueve con 31/100 Dólares Americanos);** y, **2) el valor comercial del segundo predio asciende a la suma de US\$ 1 242 282,38 (Un millón doscientos cuarenta y dos mil doscientos ochenta y dos con 38/100 Dólares Americanos),** conforme a la valorización realizada por Director 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 la compradora, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el sexagésimo noveno considerando de la presente resolución.

TERCERO: En el supuesto que la **ASOCIACION PARQUE INDUSTRIAL DE ANCON** desee cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 461-2016/SBN-DGPE-SDDI



comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el septuagésimo considerando de la presente resolución.

CUARTO: En el supuesto que la **ASOCIACION PARQUE INDUSTRIAL DE ANCON** no comunique a esta Superintendencia acogerse a la forma de pago prevista en el septuagésimo considerando y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado en el sexagésimo considerando, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta.



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.

SEXTO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de la **ASOCIACION PARQUE INDUSTRIAL DE ANCON**, una vez cancelado el precio de venta de los predios detallados en el artículo primero de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

POI N° 5.2.1



ABOG. Carlos Prudencio Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES