

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 826-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de noviembre de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 301-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud de **FORTUNATA RAMIREZ AMES VDA. DE CANCHARI**, mediante la cual pretende la **VENTA DIRECTA** del predio de 600,00 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del kilómetro 47+500 de la Carretera Panamericana Norte (variante de Pasamayo), distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, al cual ha sido independizada e inscrito en la Partida Registral N° 13697917 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 98885, en adelante “el predio”; 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 12 de octubre de 2012 (S.I. N° 16523-2012) Fortunata Ramirez Ames Vda. de Canchari (en adelante “la administrada”) solicita la venta directa de un área de 600,00 m<sup>2</sup> (fojas 1), al amparo de la causal regulada en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”. Para tal efecto presenta, entre otros, los documentos siguientes: 1) Documento Nacional de Identidad de “la administrada” (fojas



2); **2)** plano perimétrico – ubicación de “el predio”, emitido el 25 de setiembre de 2012, por el Arq. J. Víctor Quillca Mayo (fojas 3); **3)** memoria descriptiva respecto de “el predio” emitido por el Arq. J. Víctor Quillca Mayo (fojas 4); **4)** copia legalizada de constancia de posesión respecto de “el predio”, emitido el 17 de agosto de 2004, por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 7); **5)** copia legalizada de declaración jurada de autoavaluo de “el predio” de los años 2005, 2006 y 2007 (fojas 11 a 22); **6)** copia legalizada de constancia de posesión de lote de terreno de “el predio”, emitida el 8 de agosto de 2008, por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 23); **7)** copia legalizada de inscripción en los padrones municipales de “el predio”, realizada el 11 de mayo de 2009 en la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 24); **8)** copia legalizada de los comprobantes de pago de arbitrios municipales, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ancón de los años de 2010, 2011 y 2012 (fojas 26); **9)** copia legalizada del Estado de cuenta corriente de “la administrada” respecto de “el predio” por los periodos de 2003 - 2010 (fojas 30); **10)** copia legalizada de la constancia de posesión de lote de terreno emitido por la Municipalidad Distrital de Ancón el 20 de agosto de 2004 (fojas 37); y **11)** copia legalizada de constancia de posesión de lote de terreno emitido el 14 de agosto de 2008 por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 45).

**4.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa**. Asimismo, ha sido desarrollado por la Directiva N° 003-2011/SBN, aprobada por la Resolución N° 020-2011/SBN, publicada el 10 de abril de 2011, cuyos requisitos se encuentran previstos en el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA, publicado el 31 de diciembre de 2012 (en adelante TUPA de la SBN). Cabe precisar que, la referida Directiva ha sido derogada mediante Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014, que aprueba la Directiva N° 006-2014/SBN, que regula el procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad (en adelante “la Directiva”). Así también, es conveniente precisar que de acuerdo con su Segunda Disposición Transitoria, es de aplicación inmediata incluso en los procedimientos en trámite, como es el caso de autos.

**5.** Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77°<sup>1</sup> del “Reglamento”.

**6.** Que, el numeral 6.1) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las que se encuentra la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente

<sup>1</sup> Artículo 77° del reglamento de la Ley N° 29151

a) Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo sea a través de aquél.

b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado.

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 indubitadamente 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.

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.

e) Cuando la dimensión de la totalidad del predio sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procederá a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

f) Otros supuestos regulados por leyes especiales.

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° 826-2016/SBN-DGPE-SDDI**

de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes, de conformidad con el numeral 6.3) de "la Directiva".



7. 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.



8. 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.



9. Que, el numeral 1) del artículo 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.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, mediante documento presentado el 31 de mayo de 2013 (S.I. N° 09680-2013) (fojas 57) "la administrada" presenta los documentos siguientes: **1)** copia simple de la Partida Registral N° 13027548 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima - Zona registral N° IX - Sede Lima (fojas 59 a 61); y **2)** documento privado correspondiente a la transferencia de posesión a favor a "la administrada" (fojas 62).

12. Que, mediante Oficio N° 1337-2013/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2013, esta Subdirección comunicó a "la administrada" que se efectuará una inspección técnica (fojas 63).

13. Que, en la Ficha Técnica N° 0269-2013/SBN-DGPE-SDDI, correspondiente a la inspección efectuada el 31 de octubre de 2013, (fojas 64) se indica los siguiente respecto de "el predio":

"(...)".



- El predio urbano, ubicado en la intersección de la avenida 11 de enero y la calle Nazca, en el sector denominado Villas de Ancón-Variante de Ancón.
- Corresponde a un lote delimitado con pared de ladrillo y columnas de concreto en todo su contorno, a una altura aproximada de 3.50 mts. Posee dos accesos por la Av. 11 de enero y por la calle Ayacucho.
- Posee en su interior construcciones precarias hechas de madera y Eternit, el cual comprende: 2 dormitorios, sala, cocina y servicios higiénicos.
- Cuenta con energía eléctrica: el agua es abastecida mediante camiones cisternas a un depósito.  
(...)"

**14.** Que, mediante Informe de Brigada N° 1376-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2015 (fojas 65 al 66) se realizó la calificación técnica, concluyéndose lo siguiente:



(...)

Mediante Ficha Técnica N° 0269-2013/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de noviembre de 2013 firmado por el Ingeniero Carlos Gerardo Tippe Romero y el Abogado Frank Fleming Villano, deja constancia en la inspección ocular, que "el predio" materia de solicitud es:

- "1.-Predio urbano, ubicado en la intersección de la avenida 11 de enero y la calle Nazca, en el sector denominado Villas de Ancón - Variante de Ancón.
- 2.-Corresponde a un lote delimitado con pared de ladrillo y columnas de concreto en todo su contorno, a una altura aproximada de 3.50 metros, posee dos accesos por la av. 11 de enero y por la calle Ayacucho.
- 3.-Posee en su interior Construcciones precarias hechas de madera y eternit, el cual comprende 2 dormitorios, sala, cocina y servicios higiénicos.
- 4.-Cuenta con energía eléctrica, el agua es abastecida mediante camiones cisternas a un depósito".

Reconstruyendo "el predio" con las coordenadas del cuadro de datos técnicos de la S.I 16523-2012, se observa que el área generada es de 600.00 m2.

Comparado "el predio", con la Base Única SBN que obra en esta Superintendencia – SBN (donde se encuentran graficados los predios del Estado), éste se visualiza gráficamente de la siguiente manera:

- "el predio" se encuentra parcialmente superpuesto con el área de mayor extensión denominada "Sector N° 3", inscrita a favor del Estado representada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 12128282 del Registro de Predios de Lima, con Registro SINABIP N° 17575 del Libro de Lima y Registro CUS N° 53149.
- El predio está ocupando los lotes 15 y 16 de área de 300.00 m2 cada uno. Corroborado también con la base grafica catastral de la municipalidad distrital de Ancón.

Según la constancia de posesión solo hace mención al lote 16, ocupada por la Sra. Fortunata Ramirez Ames Vda. de Canchari.  
(...)"

**15.** Que, mediante escrito presentado el 6 de noviembre de 2015 (S.I. N° 26206-2015) (fojas 67) "la administrada" presentó los siguientes documentos aclaratorios: **1)** copia simple de recibo de pago N° 0016267-05 emitido el 26 de octubre de 2005 por la Municipalidad Distrital de Ancón sobre el pago de Impuestos Prediales (fojas 68); **2)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 056-2015/MDA/GDU/SGUCHU y N° 057-2015/MDU/GDU/SGUCHU, emitidos el 2 de noviembre de 2015, por la Subgerencia de Urbanismo, Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 69 y 70); **3)** contrato de transferencia de posesión de lote, del 25 de mayo de 2015 (fojas 71 y 72); y **4)** copia certificada de la Partida Registral N° 13027548 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 75 a 77).

**16.** Que, mediante Oficio N° 93-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2016 (fojas 83), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "la administrada", observando lo siguiente:

(...)

De la calificación de su solicitud, conforme a las normas citadas, se observa que fundamenta su pedido de venta directa en los literales c) y/o d) del artículo 77° del "Reglamento"; sin embargo, siendo que ambos literales regulan supuestos distintos, es necesario que precise en cuál de dichas causales se encuentra enmarcado su pedido.

De otro lado, mediante escrito presentado el 12 de octubre de 2012 (S.I. N° 16523-2012) peticona la venta directa de un predio de 600 m<sup>2</sup>, ubicado en la avenida "11 de Enero", lote 16 de la manzana 41; sin embargo, algunos documentos adjuntos corresponden a los lotes 15 y 16 de la manzana 21 y otros a los lotes 15 y 16 de





## **RESOLUCIÓN N° 826-2016/SBN-DGPE-SDDI**

*la manzana 41, éstos de 300 m<sup>2</sup>; por lo tanto, advertida esta discrepancia, deberá aclarar su petitorio precisando el predio cuya venta directa solicita.*

Asimismo, siendo que la documentación con la que se pretende acreditar la antigüedad de la posesión del lote 15 de la manzana 21 (300 m<sup>2</sup>) corresponden a la señora Isabel Cristina Sinche Ramírez, se le solicita aclarar su intervención en el presente procedimiento administrativo. Igualmente, el documento privado de transferencia de posesión del Lote 15 de la manzana 41 corresponde a la transferencia efectuada por Sussy Rosenda Sinche Ramírez, por lo que se le solicita aclarar su intervención en el presente procedimiento.

Además, deberá cumplir con los requisitos y presentar los documentos que acredite el cumplimiento de la causal que invoque, literales c) o d) del artículo 77° del "Reglamento", los cuales se encuentran detallados en el artículo 6.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN", conforme se detalla a continuación:

1. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal c)**, deberá acreditar la antigüedad de su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010 adjuntando para tal efecto, los documentos siguientes:
  - a) 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.
  - b) 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.
  - c) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio
  - d) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
  - e) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- Además, deberá acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando:
  - f) Certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.
2. Para el supuesto de venta directa previsto en el **literal d)**, deberá acreditar la protección, custodia y conservación del predio, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, adjuntando para ello los documentos indicados en el numeral precedente, con excepción del certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

**Se deja constancia que los documentos para ambas causales deben guardar correspondencia indubitable con el predio materia de solicitud de compraventa.**

De otro lado, se le informa que en virtud del numeral 6.3 del artículo VI de "la Directiva N° 006-2014/SBN", concordado con el inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444, se le otorga un plazo de quince **(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 inadmisile su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.  
(...)"

17. Que, mediante escrito presentado el 5 de febrero de 2016 (S.I. N° 02807-2016), "la administrada" solicitó la ampliación del plazo para responder al oficio descrito en el considerando anterior (fojas 85), para tal efecto adjuntó los documentos siguientes: **1)** copia del Oficio N° 93-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 86 y 87); y, **2)** copia del cargo correspondiente a la solicitud de aclaración del cambio de denominación de la manzana donde se ubica "el predio", presentada ante la municipalidad distrital de Ancón (fojas 88).



18. Que, mediante Oficio N° 310-2016/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2016 (fojas 89 y 90), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud de ampliación de plazo presentada por "la administrada", observando lo siguiente:

"(...)"

*Sobre el particular, 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", establece en su numeral 6.3 que, a solicitud de esta Subdirección, el administrado deberá aclarar, precisar o reformular su pedido o complementar la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisile la solicitud, dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación. Asimismo el último párrafo de dicho numeral señala que de manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse el plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento.*

*Sobre el particular, es conveniente precisar que el Oficio N° 93-2016/SBN-DGPE-SDDI fue notificado el 15 de enero de 2016, por lo que el plazo para subsanar las observaciones advertidas (quince días hábiles más el término distancia) venció el 8 de febrero de 2016; sin embargo, dentro del plazo otorgado, se petitionó la ampliación de plazo, para lo cual se adjuntó copia del cargo de la solicitud presentada ante la municipalidad distrital de Ancón.*

*Al respecto, para esta Subdirección, la solicitud de ampliación de plazo anteriormente señalada ha sido debidamente justificada, razón por la cual - excepcionalmente y por única vez- se proroga el plazo por 15 días hábiles adicionales al plazo inicialmente otorgado, para subsanar las observaciones formuladas mediante el Oficio N° 93-2016/SBN-DGPE-SDDI, bajo apercibimiento de declararse inadmisile su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, quedando expedito su derecho para presentar nuevamente su solicitud.*  
(...)"

19. Que, mediante documento presentado el 23 de febrero de 2016 (S.I. N° 04120-2016) "la administrada" absolvió las observaciones señaladas en el Oficio N° 93-2016/SBN-DGPE-SDDI (fojas 91 y 92), para tal efecto, presentó los documentos siguientes: **1)** notificación administrativa N° 0837-2016-MDA/GDU/SGUCHU/JFEC (fojas 93); **2)** contrato de transferencia de posesión de lote (fojas 94 y 95); **3)** copia certificada de las declaraciones juradas de autoevaluó respecto de "el predio" del año 2005 (fojas 96 al 99); **4)** copia autenticada de las constancias de posesión del lote de terreno de los años 2004, 2008 y 2012, emitido por la municipalidad distrital de Ancón (fojas 100 al 104); **5)** copia autenticada de la solicitud de documento donde se aclare el cambio de denominación de la Manzana donde se encuentra "el predio" emitido el 25 de enero de 2016 por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 107); **6)** copia simple de declaraciones juradas del impuesto predial de los años 2013 y 2014, emitidas por la municipalidad distrital de Ancón (fojas 111 al 118); y, **7)** recibos de pago de impuesto predial de los años 2005 al 2007, emitidos por la municipalidad distrital de Ancón (fojas 119 al 128).

20. Que, habiendo sido admitido a trámite el presente procedimiento, se llevó a cabo la **etapa de inspección técnica**, realizada el 2 de marzo de 2016, la cual estuvo a cargo de la brigada instructora; verificándose lo siguiente: "1.- El predio objeto de inspección está conformado por los lotes 16 y 15 de la manzana 41 de la Asociación Popular la Variante de Ancón (ex APREVIA – Asociación Posesionarios y Residentes de





## **RESOLUCIÓN N° 826-2016/SBN-DGPE-SDDI**

Villa de Ancón). 2.- La totalidad del área a inspeccionar está cercada perimétricamente. 3.- Tanto el frente del Lote 16, colindante con la Av. 11 de Enero; y, como el del Lote 15, colindante con el Jr. Ayacucho, cuentan con portones de madera y una puerta de acceso, también de madera. 4.- Apreciamos que el Lote 16 cuenta con un medidor eléctrico monofásico con código 006146SX – DDS188, administrado por la empresa EDELNOR; una caja de desagüe y un medidor de agua de la empresa SEDAPAL. 5.- El lote 15 solo cuenta con cajas de desagüe y medidor de agua de la empresa SEDAPAL. 6.- En la parte interior del predio apreciamos un área cercada con material rustico, donde se encuentra instalada una ducha y el inodoro en estado precario. Además, apreciamos un módulo de vivienda pre fabricado, de un área de 20,00 m<sup>2</sup> aproximadamente, sobre una losa de cemento. Así mismo, apreciamos un módulo de 15 m<sup>2</sup> aproximadamente, con muros de ladrillos y techo de calamina. 7.- Finalmente, cabe acotar que al momento de la inspección no encontramos a nadie en el predio, por lo que nos entrevistamos con un vecino que se encontraba trabajando en una llantería ubicada en la avenida 11 de Enero (frente al 16), quien nos manifestó que la posesionaria de los lotes 15 y 16 suele salir a trabajar muy temprano y retorna a su domicilio por la noche" [Ficha Técnica N° 0056-2016/SBN-DGPE-SDDI del 04 de marzo de 2016" (fojas 129 a 132)].

**21.** Que, mediante Informe de Brigada N° 605-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2016 (fojas 133 al 149) se realizó la calificación técnica, concluyéndose lo siguiente:

"(...)

- 3.1 Mediante Ficha Técnica N° 0269-2013/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de noviembre de 2013 firmado por el Ingeniero Carlos Gerardo Tippe Romero y el Abogado Frank Fleming Villano, deja constancia en la inspección ocular, que "el predio" materia de solicitud es:

*"1.-Predio urbano, ubicado en la intersección de la avenida 11 de enero y la calle Nazca, en el sector denominado Villas de Ancón - Variante de Ancón.  
2.-Corresponde a un lote delimitado con pared de ladrillo y columnas de concreto en todo su contorno, a una altura aproximada de 3.50 metros, posee dos accesos por la av. 11 de enero y por la calle Ayacucho.  
3.-Posee en su interior Construcciones precarias hechas de madera y eternit, el cual comprende 2 dormitorios, sala, cocina y servicios higiénicos.  
4.-Cuenta con energía eléctrica, el agua es abastecida mediante camiones cisternas a un depósito".*

- 3.2 Mediante Ficha Técnica N° 0056-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 4 de marzo de 2016 firmado por el Ingeniero Pablo Diaz Bendrell y la Abogada Sofia Anchayhuas Coronado, deja constancia en la inspección ocular, que "el predio" materia de solicitud es:

*"la inspección se realizó el 02 de marzo de 2016 a las 01:00 pm aproximadamente.*

*\*observamos que el predio objeto de inspección está conformado por los lotes 16 y 15 de la manzana 41 de la asociación popular la variante de ancón, (ex APREVIA - asociación poseisionarios y residentes de villas de ancón).*



*\*la totalidad del área a inspeccionar está cercada perimétricamente con muros de ladrillo y columnas de concreto armado.*

*\*tanto el frente del lote 16, colindante con la av. 11 de enero; y, como el del lote 15, colindante con la jr. Ayacucho, cuentan con portones de madera y una puertas de acceso, también de madera.*

*\*asimismo, apreciamos que el lote 16 cuenta con un medidor eléctrico monofásico con código 006146sx-dds188, administrado por la empresa EDELNOR; una caja de desagüe y un medidor de agua de la empresa sedapal.*

*\*el lote 15 solo cuenta con cajas de desagüe y medidor de agua de la empresa sedapal.*

*\*en la parte interior del predio apreciamos un área cercada con material rústico, donde se encuentra instalada una ducha y el inodoro en estado precario. Además, apreciamos un módulo de vivienda pre fabricado, de un área de 20,00 m2 aproximadamente, sobre una losa de cemento. Así mismo, apreciamos un módulo de 15 m2 aproximadamente, con muros de ladrillos y techo de calamina.*

*\*Finalmente, cabe acotar que al momento de la inspección no encontramos a nadie en el predio, por lo que nos entrevistamos con un vecino que se encontraba trabajando en una llantería ubicada en la avenida 11 de enero (frente al 16), quien nos manifestó que la posesionaria de los lotes 15 y 16 suele salir a trabajar muy temprano y retorna a su domicilio por la noche."*



- 3.3 Reconstruyendo "el predio" con las coordenadas del cuadro de datos técnicos de la S.I 16523-2012, se observa que el área generada es de 600.00 m2.
- 3.4 Comparado "el predio", con la Base Única SBN que obra en esta Superintendencia – SBN (donde se encuentran graficados los predios del Estado), éste se visualiza gráficamente de la siguiente manera:
- "el predio" se encuentra totalmente superpuesto con el área de mayor extensión denominada "Predio Estatal", inscrita a favor del Estado representada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Registro CUS N° 93563.
- 3.5 Comparado "el predio", con la Base Temática Catastral de la Municipalidad Distrital de Ancón, éste se visualiza gráficamente que se encuentra desplazado por la que se tendría que tener en cuenta a la hora de independización.
- 3.6 Comparado "el predio" con el plano de zonificación del distrito de Ancón, aprobado mediante Ordenanza N° 1018 – MML del 26-04-07 y publicada el 11-07-07; se visualiza que a "el predio" le corresponde la zonificación RDM – Residencial de Densidad Media.
- 3.7 Comparado "el predio" con la información cartográfica de concesiones mineras proveídas por el aplicativo GEOCATMIN del Instituto Geológico Minero Metalúrgico del Perú – INGEMMET se observa que está parcialmente superpuesto con la concesión minera denominada "Don Pancho 1" con N° 1102551x01.  
(...)"

**22.** Que, habiéndose efectuado la inspección técnica, corresponde llevar a cabo la etapa de calificación sustancial de la solicitud, conforme se detalla a continuación:

Es preciso señalar, que "la administrada" ha solicitado la venta directa de "el predio", manifestando **encontrarse** dentro de los alcances del literal c) del artículo 77° de "el Reglamento", el cual dispone lo siguiente:

"(...)"

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, sólo en los siguientes casos:

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 indubitadamente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010,





## **RESOLUCIÓN N° 826-2016/SBN-DGPE-SDDI**

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 (...)"



De la norma glosada, se advierte que toda petición debe presentar cuatro presupuestos fundamentales que tienen que concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que uno de éstos no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: **a)** posesión anterior al 25 de noviembre de 2010; **b)** área delimitada en su totalidad con obras civiles; **c)** predio destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales, u otros, en la mayor parte del predio; y, **d)** uso compatible con la zonificación vigente.

Por tanto, corresponde ahora evaluar cada uno de los precitados requisitos:

### **a) RESPECTO DE LA POSESIÓN ANTERIOR AL 25 DE NOVIEMBRE DE 2010**

"La administrada" solicita la venta directa de un área de 600,00 m<sup>2</sup>, ubicada a la altura del kilómetro 47+500 de la Carretera Panamericana Norte (Variante de Pasamayo), distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral IX – Sede Lima, la cual se encuentra conformada por los lotes 15 y 16 de la manzana 41 de la "Asociación Popular La Variante de Ancón" (nomenclatura municipal), cada uno de 300,00 m<sup>2</sup>; por lo que, la documentación presentada con la finalidad de acreditar la antigüedad de su posesión corresponde a dichos lotes.

Al respecto, corresponde acotar que, mediante notificación administrativa N° 0837-2016-MDA/GDU/SGUCHU/JFEC del 11 de febrero de 2016 (fojas 93), la Municipalidad Distrital de Ancón indica que el cambio de la denominación de la manzana 41 lote 16 se debe a la partición en tres sectores de lo que antes era la Asociación de Posesionarios y Residentes de Villas de Ancón – APREVIA, los cuales en la actualidad se denominan: "Asociación Popular La Variante de Ancón"; "Asociación Popular Las Lomas de Ancón"; y, "Asociación Popular Villamar de Ancón". Asimismo, se indica que de tales modificaciones se tiene que la ubicación geográfica del predio no ha sufrido modificación alguna y si el cambio de la denominación de la asociación como sigue: "Asociación Popular La Variante de Ancón Mz. 41 lote 16" (hoy); y, "Asociación de Posesionarios y Residentes de Villas de Ancón Mz. 21 lote 16" (antes).

Siendo así, respecto del lote 16 de la manzana 41, "la administrada" acredita que se encuentra ejerciendo posesión de "el predio" con anterioridad al 25 de



noviembre de 2010, mediante los siguientes documentos: **a)** copias certificadas de los recibos de pago de impuesto predial, cancelados el 13 de noviembre de 2006 y el 27 de diciembre de 2007 (fojas 21); **b)** copia certificada de la constancia de posesión del lote 16 de la manzana 41 de la “Asociación de Posesionarios y Residentes de Villas de Ancón”, expedida el 8 de agosto de 2008, por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 23); **c)** copia certificada del comprobante de pago del impuesto predial, cancelado el 22 de junio de 2010 (fojas 28); **d)** copia autenticada de la declaración jurada de autovalúo (HR y PU), recibida el 19 de octubre de 2005, por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 98 y 99); y, **e)** copia autenticada de los recibos de pago del impuesto predial de los años 2005, 2004 y 2003, cancelados ante la Municipalidad Distrital de Ancón el 26 de octubre de 2005 (fojas 121 a 123).

Respecto del lote 15 de la manzana 41, es oportuno acotar que “la administrada” adquirió dicho lote de la señora Isabel Cristina Sinche Ramirez, representada por Lucrecia Felicita Timoteo Agreda de Bejar, mediante contrato de compra venta con firmas certificadas por el notario público Jesús Edgardo Vega Vega, el 19 y 22 de febrero de 2016. Por lo tanto, de conformidad con el artículo 898° del Código Civil, el cual prescribe que “el poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”, se adiciona el plazo de posesión de la señora Isabel Cristina Sinche Ramirez al de “la administrada”. En tal sentido, los documentos que acreditan la posesión de “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, son los siguientes: **a)** copia autenticada de la constancia de posesión del lote 15 de la manzana 41 de la “Asociación de Posesionarios y Residentes de Villas de Ancón”, expedido el 14 de agosto de 2008, por la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 100); **b)** copia certificada del comprobante de pago de impuesto predial de los años 2008 y 2009, cancelados el 20 de mayo de 2009, ante la Municipalidad Distrital de Ancón (fojas 41); y, **c)** copia certificada del comprobante del pago por concepto de impuesto predial, cancelado en la Municipalidad Distrital de Ancón el 22 de junio de 2010 (fojas 51).

De otro lado, es oportuno acotar que en las inspecciones técnicas realizadas el 31 de octubre de 2013, registrada en la ficha técnica N° 0269-2013/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2013 (fojas 64); y, el 2 de marzo de 2016, registrada en la ficha técnica N° 0056-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2016 (fojas 129 y 130), se verificó que “el predio” se encontraba totalmente cercado con muros de ladrillo y columnas de concreto armado. Asimismo, se constató que “el predio” cuenta con ambientes destinados para fines habitacionales e instalaciones de agua y luz. Por todo ello, es posible concluir que a la fecha de inspección, “la administrada” se encontraba en posesión de “el predio”.

Por lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado acreditado que “la administrada” ha cumplido con acreditar que se encuentra en posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010.

#### **b) RESPECTO DEL ÁREA DELIMITADA EN SU TOTALIDAD CON OBRAS CIVILES**

Conforme se constató en las inspecciones efectuadas el 31 de octubre de 2013 (fojas 64) y el 2 de marzo de 2016 (fojas 129 y 130), “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad con paredes de ladrillo y columnas de concreto que tienen carácter permanente.

En atención a lo expuesto, para esta Subdirección “la administrada” también cumplió con acreditar la delimitación en su totalidad por obra civil de carácter permanente y uso exclusivo de “el predio”.

#### **c) RESPECTO DEL DESTINO DEL PREDIO**





## **RESOLUCIÓN N° 826-2016/SBN-DGPE-SDDI**

En las inspecciones efectuadas el 31 de octubre de 2013 (fojas 64) y el 2 de marzo de 2016 (fojas 129 y 130), se verificó que “el predio” viene siendo destinado para fines habitacionales. En consecuencia, el tercer requisito queda acreditado.

### **d) RESPECTO AL USO COMPATIBLE CON LA ZONIFICACIÓN VIGENTE**

Mediante los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 056-2015/MDA/GDU-SGCHU (fojas 69) y N° 057-2015/MDA/GDU-SGCHU (fojas 70), ambos expedidos el 2 de noviembre de 2015 por la Municipalidad Distrital de Ancón, se indica que la zonificación que le corresponde a “el predio” es Residencial de Densidad Media (RDM), la cual es compatible con el uso habitacional al cual se viene destinando “el predio”. En consecuencia, el cuarto requisito queda acreditado.

En virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” cumple de manera conjunta con los cuatro requisitos de fondo que exige la causal de venta directa, prevista en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento”, por lo que corresponde continuar con las demás etapas del presente procedimiento administrativo.

**23.** Que, en tal sentido, mediante Informe de Brigada N° 656-2016/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo de 2016 (fojas 150 al 154), esta Subdirección concluyó lo siguiente:

“(…)

Teniendo en cuenta lo expuesto, se ha considerado factible continuar con el procedimiento de venta directa por causal de posesión consolidada a favor de la señora FORTUNATA AMES VDA. DE CANCHARI, respecto del predio de 600,00 m², ubicado a la altura del kilómetro 47+500 de la Carretera Panamericana Norte (Variante de Pasamayo), distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 13534125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS N° 93563, puesto que su solicitud se encuentra enmarcada en lo señalado en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA.

“(…)”.

**24.** Que, mediante Memorando N° 1335-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2016, esta Subdirección solicitó la conformidad al procedimiento de venta directa de “el predio” al Superintendente (fojas 155).

**25.** Que, mediante Memorándum N° 073-2015/SBN del 17 de mayo de 2016, el Superintendente Nacional de Bienes Estatales emitió su conformidad a la venta directa de “el predio”, por la causal regulada en el literal c) del artículo 77° del “Reglamento” y de conformidad con lo establecido en el numeral 6.6) de las Disposiciones Específicas del



Procedimiento de la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad" aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN (fojas 157).

26. Que, mediante Oficio N° 1218-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2016, se comunicó a "la administrada" que el Superintendente otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal. Asimismo, informamos que procederemos a independizar el área materia de venta, toda vez que forma parte de un predio de mayor extensión. Finalmente, acotamos que el valor de venta de "el predio" será el que resulte de la tasación comercial del mismo (fojas 160).

27. Que, mediante el oficio N° 1226-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de junio de 2016, se le solicito al Registrador Publico de la Zona Registral N° IX – Sede Lima que disponga la independización de "el predio" a favor del Estado, (fojas 161).

28. Que, mediante documento presentado el 24 de junio de 2016 (S.I. N° 16733-2016), "la administrada" adjunta los documentos siguientes: **1)** copia de recibo con código N° 02737, emitido por el Banco de la Nación el 2 de junio de 2016 (fojas 163); y, **2)** copia de la factura 005927 emitido el 23 de junio de 2016 por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (fojas 164).

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

29.1 Mediante el oficio N° 992-2016/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC del 13 de julio de 2016 (S.I. N° 18512-2016), la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS nos remitió el Informe Técnico de Tasación de "el predio" (fojas 168 a 193).

29.2 Mediante Informe de Brigada N° 1110-2016/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2016 (fojas 194 a 196), esta Subdirección dio conformidad al Informe de Tasación Comercial de "el predio".

29.3 Mediante el oficio N° 1788-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2016 (fojas 197 y 199), se comunicó el valor de "el predio" a "la administrada", el cual asciende a la suma de **US\$ 41 510,57 (CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS DIEZ CON 57/100 DOLARES AMERICANOS)**. Asimismo, se otorgó un plazo de cinco (5) días hábiles para que "la administrada" ingrese la esquila del aviso del procedimiento de venta directa ante las respectivas empresas editoras, indicándose que en caso de incumplimiento se daría por concluido el procedimiento (foja 197).

29.4 Dicho oficio fue notificado el 9 de agosto de 2016, razón por la cual el plazo de cinco (5) días hábiles para ingresar el aviso de publicación **venció el 16 de agosto de 2016**; sin embargo, conforme consta en autos, mediante escrito presentado el 31 de agosto de 2016 (S.I. N° 23378-2016), se acreditó el ingreso del referido aviso a las empresas editoras dentro del plazo otorgado (fojas 200 al 206).

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

30.1 En el Diario Oficial "**El Peruano**" se publicó el aviso del procedimiento de venta directa el 18 de agosto de 2016 y en el diario "**La Razón**", el 18 de agosto de 2016 (fojas 201 y 202).







## **RESOLUCIÓN N° 826-2016/SBN-DGPE-SDDI**

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

**30.3** La última publicación se efectuó el 18 de agosto de 2016, razón por la cual los terceros interesados tenían como plazo máximo para formular oposición, hasta **el 1 de setiembre de 2016**; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Memorándum N° 01930-2016/SBN-SG-UTD del 28 de octubre de 2016 (foja 365).

**31.** Que, es oportuno acotar que mediante Memorando N° 2679-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de setiembre de 2016 (fojas 207), esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia sobre posibles procesos judiciales respecto de "el predio".

**32.** Que, en atención a ello, mediante Memorando N° 1094-2016/SBN-PP del 06 de setiembre de 2016 (fojas 208), la Procuraduría Pública indicó que no existen procesos judiciales respecto de "el predio".

**33.** Que, a fin de actualizar la información respecto de "el predio", mediante Memorando N° 3163-2016/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2016 (fojas 222), esta subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia sobre posibles procesos judiciales respecto de "el predio".

**34.** Que, en atención a ello, mediante Memorando N° 01309-2016/SBN-PP del 14 de octubre de 2016 (fojas 223), la Procuraduría Pública indicó que existe un proceso judicial de prescripción adquisitiva respecto de "el predio".

**35.** Que, siendo así, mediante el Oficio N° 2337-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2016 (fojas 362), se informó a "la administrada" respecto del proceso judicial:

"(...)"

Hacemos de su conocimiento que mediante los Memorándum N°s 01309-2016/SBN-PP del 13 de octubre de 2016, la Procuraduría Pública de la SBN nos ha informado sobre el siguiente proceso judicial respecto de "el predio":

**1. Prescripción adquisitiva**

Número de expediente: 6928-2015

Juzgado: 26° Juzgado Especializado Civil de Lima

Materia: Prescripción Adquisitiva

Demandante: Asociación Pro Vivienda Villas de Ancón

Demandado: SBN

Situación actual: Saneado el proceso y por presentados los puntos controvertidos.



Área materia de litis: 784.3097 Has.

Habiendo tomado conocimiento de los referidos procesos judiciales, se le solicita manifestar expresamente que desea continuar con el procedimiento de compra venta directa de "el predio", para lo cual se le otorga un plazo único e improrrogable de **diez (10) días hábiles**, más el término de la distancia de un (01) día hábil, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad del inciso 135.1 del artículo 135° de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444 (...).

**36.** Que, mediante escrito presentado el 20 de octubre de 2016 (S.I. N° 28872-2016), "la administrada", habiendo tomado conocimiento del proceso judicial al que se hace referencia en el considerando precedente, confirmó expresamente que desea continuar con el procedimiento de compra venta directa de "el predio" (fojas 363).

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

**38.** Que, el precio de venta de "el predio", detallado en el sub numeral 33.3) del trigésimo tercer considerando, deberá ser pagado íntegramente por "la administrada" dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Siendo que el precio ha sido establecido en moneda extranjera, el depósito que realice deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

**39.** Que, en caso desee cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de "el predio", así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, por el 20% del precio de venta, como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, en caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al artículo 1430° del Código Civil, quedando como indemnización a favor de la SBN, el 10% del precio de venta. Dicha indemnización se cobra del cheque de gerencia entregado o depósito efectuado como adelanto, devolviendo la diferencia al ex comprador, en nuevos soles y al tipo de cambio en que se hizo efectivo, de ser el caso.

**40.** Que, en caso "la administrada" no comunique acogerse a la forma de pago prevista en el considerando precedente y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado en el cuadragésimo cuarto considerando, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la aprobación de la presente venta, y se dispondrá la recuperación de "el predio" y su posterior venta por subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria de "la Directiva".

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

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0970-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de





**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 826-2016/SBN-DGPE-SDDI**

noviembre de 2016.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Aprobar la **VENTA DIRECTA** del predio de 600.00 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del kilómetro 47+500 de la Carretera Panamericana Norte (variante de Pasamayo), distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 13697917 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 98885, a favor de **FORTUNATA RAMIREZ AMES VDA. DE CANCHARI**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** El valor comercial del predio cuya venta se aprueba asciende a la suma de **US\$ 41 510,57 (cuarenta y un mil quinientos diez con 57/100 dólares americanos)**, conforme a la valorización realizada por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, suma que deberá ser cancelada íntegramente por el comprador, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el trigésimo octavo considerando de la presente resolución.

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

**CUARTO:** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, otorgará la Escritura Pública correspondiente a favor de **FORTUNATA RAMIREZ AMES VDA. DE CANCHARI**, una vez cancelado el precio de venta del predio.

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

**Regístrese y comuníquese.-**

5.2.1.12  
CRS/SAC-JECC



**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES