



## **RESOLUCIÓN N° 040-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de enero de 2018

### **VISTO:**

El Expediente N° 201-2014/SBN-SDDI que contiene la solicitud de venta directa por causal formulada por la sociedad conyugal conformada por **JOSÉ LUIS SALMÓN ZAZZALI** y **ADRIANA ARÉVALO QUINTANA**, quienes solicitan la venta directa de un área de 71 562,45 m<sup>2</sup> signada como Parcela 1 del terreno eriazo ubicado sobre la ladera y cima del cerro Parco, al Norte de la Habilitación Semirústica Huertos de San Fernando, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N°12431301 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, anotado con CUS N° 53125, en adelante "el predio".

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales 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 "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escritos s/n presentados el 24 y 26 de julio de 2013 (S.I. N° 13229 y N°13536-2013), **PABLO ANTONIO SALMÓN JORDÁN** (en adelante "el administrado") solicita la venta directa de "el predio" invocando la causal d) del artículo 77° de "el Reglamento" y presenta los siguientes documentos: **a)** Documento Nacional de Identidad de Pablo Antonio Salmón Jordán (fojas 8); **b)** plano perimétrico P-06 de junio de 2013 suscrito por el Ing. Gilmer Ramiro Novoa Figueroa (fojas 9); **c)** plano perimétrico PBA-01 de junio de 2013 suscrito por el Ing. Gilmer Ramiro Novoa Figueroa (fojas 9); **d)** copia del título archivado N° 842640 del 26 de noviembre de 2009 emitida por la SUNARP (fojas 10); **e)** impuesto predial del año 2011 cancelado el 16 de agosto de 2011(fojas 25);

f) constancia de Posesión N° 05499 del 9 de agosto de 2001 expedida por el Director de la Dirección de Desarrollo Urbano Rural y Medio Ambiente de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 28); g) constancia de posesión del 3 de junio de 2003 emitida por el Director Ejecutivo del Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura (fojas 29); h) autorización otorgada por el Presidente de la Junta de Usuarios del distrito de Riego Lurín-Chilca emitida el 13 de agosto de 2003 (fojas 30); i) autorización para obra civil expedida el 23 de agosto de 2003 suscrita por el Director DDUR-MA-de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (fojas 31); y, j) trece (13) fotografías (fojas 32).

4. Que, con escrito s/n del 10 de octubre de 2013 (S.I. N° 18379-2013), "el administrado" varía la causal para la venta directa, manifestando que su petición se encuentra inmersa en el inciso c) de "el Reglamento", para tal efecto presenta la siguiente documentación: i) Constancia de registro de contribuyente N° 016-2013-MDOP-GR-SGAT del 19 de setiembre de 2013 (fojas 56); y, ii) Constancia de no adeudo N° 0290-2013-MDP/GR-SGRR del 19 de setiembre de 2013 (fojas 57)



5. Que, el procedimiento de compra venta 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 compraventa directa.

6. Que, los supuestos de procedencia de compra se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento", el procedimiento y requisitos ha sido desarrollado por 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", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").



7. Que, el numeral 6.3)<sup>1</sup> de la "Directiva N° 006-2014/SBN" establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

8. Que, por su parte, el 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 de propiedad del Estado 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



9. 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.


10. 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 "el Reglamento", "la Directiva N.º 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

<sup>1</sup> numeral 6.3) de la "Directiva N° 006-2014/SBN"


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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud (...).




## **RESOLUCIÓN N° 040-2018/SBN-DGPE-SDDI**



11. Que, de conformidad con lo establecido en numeral 6.4) de la Directiva N° 006-2014/SBN, se realizó la inspección técnica a “el predio” conforme consta en la Ficha Técnica N° 354-2014/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo de 2014, verificando que el mismo está constituido por ladera y parte de la cima del cerro, suelo con afloramiento rocoso, relieve con pendientes que van del 15% a más del 45%, el acceso es por la propiedad de “el administrado”, han sembrado plantas y árboles en los lados del camino, en el sector del terreno donde la pendiente del terreno lo permite hay un jardín de más de 1400 m<sup>2</sup> sembrado con pasto y flanqueado por árboles. En la ladera del sector sur se han sembrado cactus y otras especies arbustivas, que ocupan aproximadamente un 35 % de la extensión del predio, las que son irrigadas por un tendido de riego por goteo tecnificado, que se complementa con bombas de agua que impulsan el agua del canal de regadío a los tanques ubicados en las partes altas del terreno; asimismo se aprecia que para aprovechar los sectores con fuerte pendiente se han construido muros o “pircas” de piedra para contener el talud del terreno.



12. Que, mediante el Informe de Brigada N° 462-2015/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2015 (foja 77) se determinó respecto de “el predio”, que el Estado es el titular conforme consta en la partida N° 12431301 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX-Sede Lima; que según el plano de zonificación del Instituto Metropolitano de Planificación se ubica dentro de la Zona PTP Zona de Protección y Tratamiento Paisajista; que se superpone parcialmente (15,62%) sobre el ámbito de la concesión minera “Tomina” con código N° 010348797 cuyo titular es la empresa Yura S.A; asimismo que colinda con el camino de vigilancia de un canal de regadío y se encuentra cerca de zona arqueológica.



13. Que, mediante Oficios N° 497 y N° 804-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo y 15 de abril de 2015, respectivamente, se consultó a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, si en “el predio” existe alguna zona, sitio o resto arqueológico (fojas 76 y 87). En atención a ello, con Oficios N° 393 y N° 626-2015-DSLFDGPA/MA, del 25 de marzo y 27 de abril de 2015, respectivamente, la Dirección de Catastro y Saneamiento del Ministerio de Cultura informa que de acuerdo a su base gráfica, a la fecha no tiene registrado ningún monumento arqueológico prehispánico en la zona materia de consulta (fojas 81 y 89).

14. Que, asimismo, mediante Oficio N° 1114-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2015, se consultó a la Junta de Usuarios del Sector Hidráulico Lurín Chilca del ANA-MINAG, respecto de la dimensión de los caminos de vigilancia del Canal de Regadío San Fernando, colindante a “el predio” (fojas 91). En atención a lo solicitado, el Presidente de la Junta de Usuarios del Sector Hidráulico Lurín remite la Resolución N° 049-98-AG-UAD.LC/ATDR.CHRL del 9 de marzo de 1998 mediante el cual se establecen los caminos de vigilancia de los canales de regadío y drenaje.

15. Que, habiéndose revisado los documentos presentados por “el administrado” y la Ficha Técnica N° 354-2014/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo de 2014, se emitió el

Oficio N° 568-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2015 a través del cual se requirió que presente documentación complementaria, como el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o Certificado de Zonificación y vías.

16. Que, mediante escritos s/n presentados el 13 de abril, 9 de noviembre de 2015 y 12 de agosto de 2016 (S.I. N°s 08334 y N° 26395-2015 y N° 21587-2016), respectivamente, "el administrado", entre otros manifiesta su compromiso de respetar la distancia de 3 metros del camino de vigilancia que corre paralelo al Canal San Fernando, que se encuentra formando parte de "el predio", asimismo remite la siguiente documentación: **1)** Formularios HR y PR de Impuesto Predial del año 1998, cancelado el 4 de setiembre de 1998 (fojas 96); **2)** Declaración Jurada de Impuesto Predial 2005 y recibo de Pago del 14 junio de 2005 (fojas 98); **3)** declaración Jurada de Impuesto Predial y recibo de pago del año 2007, cancelado en 30 marzo y 7 de junio de 2007 (fojas 99); **4)** declaración Jurada de Impuesto Predial y recibo de pago del año 2008, cancelado el 2 de junio de 2008 (fojas 102); **5)** declaración Jurada de Impuesto Predial y recibo de pago del año 2009, cancelado el 15 junio de 2009; **6)** formulario PR de Impuesto Predial y recibo de pago del año 2010 cancelado el 11 de junio de 2010 (fojas 107); **7)** formulario PR de Impuesto Predial y recibo de pago del año 2012, cancelado el 11 de junio de 2012; **8)** constancia de no adeudo N° 209-2013-MDP/GR-SGRR del 19 de setiembre de 2013 (fojas 115); y, **9)** constancia de Zonificación N° 0024-2016-MDP/GDUR/SGOPCHU del 14 de julio de 2016( fojas 117).



17. Que, "el administrado" sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento" que dispone lo siguiente:



*"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.. (...)"*



17.1 De lo prescrito, se advierte que para determinar si la pretensión de "el administrado" se encuentra inmersa en la causal invocada, esta debe cumplir con los presupuestos siguientes **a)** posesión desde antes del 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.

Del análisis de los medios probatorios presentados por "el administrado" y la situación de hecho se tiene que:

**a) Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010.**

De la valoración conjunta de los medios probatorios aportados por "el administrado" como la Constancia de Posesión N° 05499 del 9 de agosto de 2001 expedida por el Director de Desarrollo Urbano Rural y Medio Ambiente de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, la Constancia de conducción de tierras eriazas del 3 de junio de 2003 emitida por el Director



## **RESOLUCIÓN N° 040-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Ejecutivo del Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural del Ministerio de Agricultura y las declaraciones juradas de autovalúo de los años 1998, 2005, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2015 y trámites realizados ante entidades para obtener autorizaciones y permisos para la realización de obras en "el predio" y habiendo comprobado en la inspección de campo que ejerce la posesión consolidada en la totalidad del mismo, se concluye que cumple con el primer presupuesto.

**b) Respecto a las Obras civiles permanentes.**

De acuerdo a lo consignado en la Ficha Técnica N°0354-2014/SBN-DGPE-SDDI, se verificó que en "el predio"(constituido por la ladera de un cerro) se han efectuado obras civiles de carácter permanente como el trazado de una secuencia de trochas para acceder en forma peatonal o vehicular a las partes más altas de la ladera, se han construido cercos bajos con piedra del lugar, denominados pircas, para formar especie de plataformas o andenes que permitan su mejor aprovechamiento, un puente peatonal sobre el canal de riego, asimismo se encuentra delimitado por un cerco conformado por palos de eucalipto con alambres de púas, por lo que cumple el segundo presupuesto.

**c) Respecto al destino o uso habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio, de acuerdo a la naturaleza de la actividad.**

En la inspección técnica se pudo verificar que el "administrado" ha invertido en mejorar el terreno inicialmente eriazo, proveyéndolo de agua para adecuarlo al sembrío ornamental o forestación, observándose que aproximadamente en el 45 % de la extensión de "el predio", se han sembrado cactus y otras especies arbustivas, así como en la márgenes laterales de algunos tramos de las trochas se han sembrado plantas y árboles, además se ha habilitado un jardín de más de 1400 m<sup>2</sup> rodeado por árboles de diferente especie, todo lo anteriormente descrito es irrigado por un tendido de riego por goteo, el cual implica instalaciones de tuberías, mangueras, aspersores y reservorios; por lo que el tercer presupuesto queda acreditado.

**d) Respecto al uso compatible con la zonificación vigente.**

Según la Constancia de Zonificación N° 0024-2016-MDP/GDUR/SGOPCHU del 14 de julio de 2016, se certifica que la mayor parte del predio que representa un 94,26% del área solicitada en compraventa, se encuentra en Zona **PTP** - Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, cuyo uso predominante es la protección del paisaje



natural, arborización, a fin de generar un entorno de protección y seguridad física para las áreas ocupadas, lo que es compatible con lo ejecutado por "el administrado", quien ha invertido en mejorar el terreno inicialmente eriazo, proveyéndolo de agua con riego tecnificado para acondicionarlo al sembrío ornamental o forestación, sembrando cactus y otras especies arbustivas en el 45 % de su extensión, así como plantas y árboles en la márgenes laterales de las trochas carrozables construidas en "el predio". Por lo expuesto, el cuarto presupuesto queda acreditado.

17.2 Por lo antes señalado, ha quedado demostrado que la petición de "el administrado" se encuentra inmersa en la causal invocada "c" del artículo 77° de "el Reglamento". En consecuencia, corresponde continuar con las demás etapas del presente procedimiento administrativo.

18. Que, mediante Memorandos N° 152 y N° 232-2017/SBN-PP del 7 y 28 de febrero de 2017, respectivamente, la Procuraduría Pública informa que sobre "el predio" no recaen procesos judiciales (fojas 121); adicionalmente, revisado el aplicativo de procesos judiciales de esta Superintendencia a la fecha de emisión de la presente resolución no se visualiza proceso judicial respecto de "el predio".

19. Que, mediante el Oficio N° 989-2017/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2017 (fojas 136) se comunica a "el administrado" que mediante Memorandum N° 078-2017/SBN del 29 de marzo de 2017 (fojas 134), el Superintendente otorga la conformidad al procedimiento de venta directa de "el predio", toda vez que en el Informe de Brigada N° 325-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2017, se ha sustentado que la petición de este se encuentra inmersa en la causal c) del artículo 77° de "el Reglamento". (fojas 127)

20. Que, mediante Oficio N° 116-2017-JC del 12 de junio de 2017 (S.I. N° 18788-2017), se remite el Informe Técnico de Tasación del 31 de mayo de 2017 (en adelante "el Informe"), elaborado por el tasador JC Valuaciones & Peritajes S.A.C, el mismo que fue materia de rectificación con Oficio N° 119-2017/JC del 25 de julio de 2017 (S.I. N° 24265-2017), por consignar errores materiales evidenciados en este. En "el informe" se estableció que el monto de la tasación asciende a US \$. 306 196,30 (Trescientos seis mil ciento noventa y seis con 30/100 Dólares Americanos), monto que es el resultado de la conversión a dólares americanos del valor calculado en soles, según el tipo de cambio indicado en este.

21. Que, mediante Oficio N° 2326-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2017; se comunica a "el administrado" el valor comercial de "el predio" determinado en "el Informe", con la finalidad que en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles: **i)** solicite alguna aclaración de este o de que en el plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles solicite alguna aclaración o corrección de errores materiales, precisándole además que no cabe la impugnación al valor comercial determinado; ó, **ii)** publicite el procedimiento de venta directa en el Diario Oficial "El Peruano" y en otro diario de mayor circulación de la Región en la que se ubique "el predio", conforme lo establecido en los numerales 6.8.3) y 6.9.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN.

22. Que, mediante escrito s/n presentado el 4 de setiembre de 2017 (S.I. N° 29906-2017) "el administrado" señala que se ha cometido un error en la aplicación del Título II del Reglamento Nacional de Tasaciones solicitando la aclaración de "el Informe" (fojas 246). El mismo que, fue trasladado al tasador mediante Oficio N° 2460-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de setiembre de 2017 a fin de que absuelva la observación. (fojas 281).

23. Que, mediante Oficio N° 148-2017/JC del 22 de setiembre de 2017 el tasador JC Valuaciones & Peritajes S.A.C., ratifica lo indicado en "el Informe" (fojas 282).



## **RESOLUCIÓN N° 040-2018/SBN-DGPE-SDDI**

24. Que, mediante escrito s/ presentado el 18 de octubre de 2017 "el administrado" comunica que ha efectuado la publicación de la esquila del aviso del procedimiento de venta directa en: Diario Oficial "El Peruano" y en el Diario "Uno" el 13 de octubre de 2017. Asimismo, la SDDI realiza la publicación en la página Web de la Superintendencia el 4 de octubre de 2017 (fojas 286).



25. Que, la publicidad del aviso del procedimiento de venta directa tiene como finalidad que los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre "el predio", pueden formular su oposición dentro del plazo diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la última publicación: siendo que la última publicación se efectuó el 13 de octubre de 2017, razón por la cual los terceros tenían como plazo máximo para formular oposición, hasta el 30 de octubre de 2017. De acuerdo a lo informado con el Memorándum N° 2945-2017/SBN-SG-UTD del 13 de diciembre de 2017 emitido por la Unidad de Trámite Documentario, no se presentó oposición alguna al procedimiento.

26. Que, por otro lado mediante escrito s/n presentado el 19 de diciembre de 2017 (S.I N° 44616-2017) "el administrado" comunica que ha cedido sus derechos posesorios a José Luis Salmón Zazzali (en adelante "los solicitantes") mediante Contrato de Cesión de derechos posesorios y sucesión procesal del 26 de octubre de 2017, con firmas debidamente certificadas ante Notario Público de Lima, Dr. Alfonso Benavides de la Puente.

27. Que, en el numeral 5.4) de la Directiva N° 006-2014/SBN en concordancia con el artículo 898° del Código Civil se establece la figura jurídica de la adición de posesión la cual consiste en añadir la posesión de un antecesor a la de un sucesor, es decir, tomar el tiempo de posesión del antecesor y sumarlo al tiempo de posesión del sucesor, habiéndose dado dicha figura, corresponde continuar con el procedimiento de venta directa por casual establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" con "los solicitantes".



28. Que, es pertinente comunicar que el valor de "el predio" indicado en "el Informe", deberá ser efectuado íntegramente por "los solicitantes" 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 de efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a este, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

29. Que, en caso se desee cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberán 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 comprobante de pago del 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.

30. Que, en caso "los solicitantes" no comuniquen 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 vigésimo cuarto considerando de la presente, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la presente venta aprobada.

31. Que, los lineamientos detallados en los considerandos vigésimo octavo, vigésimo noveno y trigésimo considerando de la presente resolución, se encuentran regulados en el sub numeral 6.14.1) de "la Directiva N° 006-2014/SBN".



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 014-2017/SBN-SG; e, Informe Técnico Legal N°031- 2018 del 10 de enero de 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Aprobar la **VENTA DIRECTA** por casual de posesión establecida en el literal c) del artículo 77° de "el Reglamento" a favor de la sociedad conyugal conformada por **JOSE LUIS SALMÓN ZAZZALI** y **ADRIANA ARÉVALO QUINTANA**, respecto del área de 71 562,45 m<sup>2</sup> signado como Parcela 1 del terreno eriazo ubicado sobre la ladera y cima del cerro Parco al Norte de la Habilitación Semirústica Huertos de San Fernando, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N°12431301 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, anotado con CUS N° 53125, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.



**SEGUNDO:** El valor comercial cuya venta se aprueba, asciende a la suma de U.S \$ 306 196,30 (Trescientos seis mil ciento noventa y seis con 30/100 Dólares Americanos), monto que ha resultado de la conversión a dólares americanos del valor calculado en soles, según el tipo de cambio indicado en el "Informe" conforme a la valorización realizada suma que deberá ser cancelada por "los solicitantes", en el plazo de treinta (30) días hábiles a partir de la notificación 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, suscribirá la Escritura Pública de transferencia respectiva a favor de "los administrados", una vez cancelado el precio de venta de "el predio".

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I N° 8.0.1.11



*Quintana*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES