

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 420-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de julio de 2018

VISTO:



El Expediente N° 716-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud de **MARÍA AUREOLA SILVA POLO**, mediante la cual requiere la **VENTA DIRECTA** del área de 68 959,00 m², ubicado en el Block 1 COD. Predio PAC 0527 UBIC.RUR. Valle de Jequetepeque, Sector Pampa de Sebastopol, distrito de Pacanga, provincia de Chepén y departamento de La Libertad, inscrito en la Partida Registral N° 11011888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén – Zona Registral V – Sede Trujillo, con CUS N° 110393, 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 29 de agosto de 2016 (S.I. N° 23157-2016), **MARÍA AUREOLA SILVA POLO** (en adelante “la administrada”) solicitó la venta directa de “el predio” (fojas 1), sustentando su pedido en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151. Para tal efecto, presentó -entre otros- los siguientes documentos: **a)** copia certificada del Certificado de Zonificación y Vías de “el predio”, emitido el 23 de agosto de 2016 (fojas 2); **b)** copia certificada del testimonio de traspaso de posesión de fecha 03 de junio de 2009 (fojas 4 y 5); **c)** copias certificadas del HR y PR de los años 2007, 2008, 2009 y sus respectivos recibos de pago en copias ilegibles; y, **d)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio” (fojas 15 y 16).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, ha sido desarrollado por la Resolución N° 064-2014/SBN del 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”).



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

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

7. Que, el numeral 1) del artículo 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” 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 una actuación administrativa.



10. Que, 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 éste 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” y “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

11. Que, mediante Informe de Brigada N° 1533-2016/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 24 de octubre de 2016 (fojas 30 y 31) se efectuó la calificación técnica respecto de “el predio” observándose lo siguiente: **i)** se encuentra dentro del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña – PEJEZA, de acuerdo a la base temática del Ministerio de Agricultura; **ii)** cuenta con zonificación de zona industrial, de acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías, emitido por la Municipalidad Distrital de Pacanga el año 2016; y, **iii)** se encuentra cercado en la parte frontal con paredes de ladrillo en un área de 9 600,00 m² (120 x 80 m, aprox.) lo que representa el 15% del área total y que el resto del área, representado en un 85% aproximadamente, correspondería a un área rural, de acuerdo a las imágenes referenciales del Google Earth del año 2010.



RESOLUCION N° 420-2018/SBN-DGPE-SDDI



12. Que, mediante Oficio N° 930-2017/SBN-DGPE-SDDI del 04 de abril de 2017 (fojas 36) se observó la solicitud de venta directa de “la administrada”, requiriéndosele que presente medios probatorios que acrediten su posesión de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, en tanto que en los recibos de cancelación del impuesto predial no se aprecia la fecha de pago.

13. Que, mediante escrito presentado el 24 de abril de 2017 (S.I. N° 12585-2017) (fojas 37) “la administrada” presentó, entre otros, los siguientes documentos: a) copia certificada del Certificado de Posesión de “el predio”, emitido el 19 de abril de 2017 por el Gobierno Distrital de Pacanga (fojas 38); b) copias certificadas del HR y PR del año 2009 y del recibo de pago del impuesto predial (fojas 39 a 41); c) declaración jurada de “la administrada”, con firma certificada el 21 de abril de 2017 (fojas 42); y, c) carta poder otorgada por “la administrada” a favor de Eduardo Víctor Rodas Valencia, con firma certificada el 23 de enero de 2017 (fojas 43).



14. Que, mediante escrito presentado el 21 de julio de 2017 (S.I. N° 23982-2017) (fojas 45) “la administrada” presentó lo siguiente: a) Certificado N° 0019-2017-MDP-UAT del 11 de julio de 2017, expedido por la Municipalidad Distrital de Pacanga (fojas 47); y, b) HR, PR y recibo original correspondiente al pago del impuesto predial, debidamente cancelado el 15 de octubre de 2009 y 13 de enero de 2015 (fojas 48 a 60). Asimismo, con escrito del 25 de julio 2017 (S.I. N° 24277-2017) (fojas 61), “la administrada” presentó el testimonio de la escritura pública de declaración jurada de posesión, otorgada 11 de julio de 2017 (fojas 62 y 63).



15. Que, mediante Informe de Brigada N° 1092-2017/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 23 de agosto de 2017 (fojas 64 a 65) y de conformidad con la inspección ocular llevada a cabo el 10 de agosto de 2017, registrada en la Ficha Técnica N° 0182-2017/SBN-DGPE-SDDI (fojas 66 a 69), se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: i) se encuentra delimitado en su totalidad con un cerco construido con palos y alambres de púas, de pendiente casi plana, presentando afloramiento de costras salinas que indican que el suelo es salino; ii) en la parte frontal (aproximadamente 20% del área) se aprecia un grifo concesionario de Primax, una edificación de un piso que funciona como restaurante (construido con material noble), dos cuartos que son como servicios higiénicos y un patio cercado con muros de ladrillo de aproximadamente 4,00 metros de altura que es empleado como estacionamiento de tráiler, camiones y otros vehículos menores; iii) cuenta con los servicios de energía eléctrica, agua y desagüe; iv) en la parte posterior (aproximadamente 70% del área) hay un área libre que viene siendo trabajada en el proceso de desalinización del suelo, por cuanto actualmente el terreno no es apto para cultivo; v) aproximadamente el 10% del área es atravesado por una acequia que se ha formado por las agua residuales del proceso de desalinización de tierras que se realiza en la zona y por el excedente de agua de riego de los predios colindantes y que alrededor de dicha acequia existe vegetación natural.

16. Que, por lo expuesto corresponde llevar a cabo la etapa de calificación sustancial de la solicitud, conforme se detalla a continuación. En el caso concreto, "la administrada" sustenta su pretensión en la causal de venta directa prevista en el literal c) del artículo 77° del "Reglamento", según el cual, la venta directa procede:

(...)

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. De la revisión de la referida causal de venta directa, se advierte cuatro requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta, de no ser así, basta que una de éstas no se cumpla, para declarar infundada la venta directa solicitada. Dichos requisitos son: **a)** 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.

RESPECTO DE LA POSESIÓN ANTERIOR AL 25 DE NOVIEMBRE DE 2010



Conforme indica "la administrada" en la solicitud N° 23982-2017, "el predio" habría sido inicialmente identificado como "MICAY", conforme consta en los Impuestos Prediales 1998, 2005, 2009 y 2010 (PR), debidamente cancelados ante la Municipalidad Distrital de Pacanga el 15 de octubre de 2009 y 13 de enero de 2015; sin embargo, posteriormente, al declararlo ante la Municipalidad Distrital de Pacanga, se habría modificado la denominación por Sector Sebastopol Jr. S/CALLE – PU – PR, conforme consta en el Impuesto Predial 2017 (PR), debidamente cancelado el 11 de julio de 2017.

En concordancia con lo señalado por "la administrada", en el Certificado N° 0019-2017-MDP-UAT del 11 de julio de 2017 la Municipalidad Distrital de Pacanga ha indicado que la señora Silva Polo María Aureola no cuenta con deuda por concepto de impuesto predial desde el año 2009 hasta el año fiscal 2017, respecto de un predio de 7.3420 ha, ubicado en el Sector Sebastopol, distrito de Pacanga, provincia de Chepén y departamento de La Libertad, identificado con el código de contribuyente N° 004161, el cual corresponde al señalado en el HR y PR de los años 2009, 2010 y 2017, por lo que las distintas denominaciones empleadas corresponden al mismo predio respecto del cual se ha solicitado la venta directa.



De otro lado, es oportuno acotar que en el Informe de Brigada N° 1533-2016/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2016 (fojas 30 a 32) se ha indicado que según las imágenes referenciales del Google Earth del año 2010, "el predio" se encontraba cercado en la parte frontal con paredes de ladrillo. Asimismo, en el Informe de Brigada N° 1092-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2017 se indica que en la inspección de "el predio", efectuada el 10 de agosto de 2017, se ha constatado el funcionamiento de una estación de servicios y un depósito de vehículos, así como trabajos de desalinización del suelo en la parte posterior de "el predio", evidenciándose así que "la administrada" se encuentra en posesión de "el predio".

Por lo expuesto, 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.

RESOLUCION N° 420-2018/SBN-DGPE-SDDI



RESPECTO DEL ÁREA DELIMITADA EN SU TOTALIDAD CON OBRAS CIVILES

En el Informe N° 117-2016/SBN-DNR-SDNC del 26 de agosto de 2016, la Dirección de Normas y Registro concluyó que las obras civiles de carácter permanente como requisito para la procedencia de las causales de venta directa contempladas en los literales c) y d) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151 son edificaciones desarrolladas por acción humana que afectaron el suelo para destinarlo a la ejecución de determinadas actividades, empleando a tal efecto materiales de la localidad y que tienen por objeto evidenciar la posesión efectiva y uso exclusivo del predio, así como la restricción para el libre ingreso de terceros, como requisito de procedencia para la venta.



Asimismo, señaló que la delimitación del predio por obra civil de carácter permanente no necesariamente implica la construcción de un cerco, pudiendo emplearse otras edificaciones que cumplan con el objeto de la norma que es impedir el libre acceso de terceros al predio. Desde luego, dichas edificaciones deberán encontrarse fijadas al suelo con características de permanencia, lo cual dificulte su remoción.

En consecuencia, de conformidad con lo señalado en el citado informe, no solo los ladrillos, cemento y fierro pueden ser considerados obras civiles, sino también los que habitualmente se emplean en la zona para cercar "los predios", como sucede en el presente caso.



En el presente caso se ha constatado que la totalidad del predio se encuentra cercado con palos y alambre de púas, materiales que son habitualmente empleados en la zona para cercar terrenos. Asimismo, en la parte frontal del predio (aproximadamente 20% del predio) se observó un grifo concesionario de Primax, una edificación de un piso que funciona como restaurante (construida con material noble), dos cuartos que son empleados como servicios higiénicos y un patio cercado con muros de ladrillo de aproximadamente 4,00 metros de altura que es empleado como estacionamiento de tráileres, camiones y otros vehículos menores.

Además, según se indica en el Informe de Brigada N° 1092-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2017 (fojas 64 y 65), en la parte posterior de "el predio" (aproximadamente 70%) hay un área libre que viene siendo trabajada en el proceso de desalinización del suelo. También se ha constatado que "el predio" es atravesado por una acequia que se ha formado por las aguas residuales del proceso de desalinización de tierras que realiza en la zona y por el excedente de agua de riego de los predios colindantes, por lo que alrededor de dicha acequia existe vegetación natural.

En atención a lo expuesto, se advierte que "la administrada" ha cumplido con acreditar que "el predio" se encuentra totalmente delimitado por obra civil de carácter permanente.

RESPECTO DEL DESTINO DEL PREDIO

En la inspección efectuada el 10 de agosto de 2017, registrada en la Ficha Técnica N° 0182-2017/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 25 de agosto de 2017 (fojas 66), se verificó que “el predio” está siendo usado principalmente como estación de servicios y depósito de vehículos, conforme consta en el Informe de Brigada N° 1092-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2017.



RESPECTO AL USO COMPATIBLE CON LA ZONIFICACIÓN VIGENTE

Conforme consta en el Informe de Brigada N° 1092-2017/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2017 (fojas 64 y 65), en “el predio” funciona una estación de servicios y un depósito, lo cual es compatible con la zonificación aprobada (Zona Industrial) que consta en el Certificado de Zonificación y Vías N° 004-2016-SGIDUR-MDP expedido el 23 de agosto de 2016. En consecuencia, el cuarto requisito queda acreditado.

18. Que, 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.



19. Que, en tal sentido, mediante Informe de Brigada N° 1169-2017/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 11 de setiembre de 2017 (fojas 71 a 73), esta Subdirección emitió informe de calificación favorable respecto al pedido de venta directa de “el predio” formulado por “la administrada”; concluyéndose que su solicitud se encuentra enmarcada dentro de los alcances del literal “c” del artículo 77° del “Reglamento”.

20. Que, mediante Memorando N° 2931-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre de 2017, esta Subdirección solicitó la conformidad al procedimiento de venta directa de “el predio” al Superintendente (fojas 75). En atención a ello, mediante Memorandum N° 0245-2016/SBN del 03 de noviembre de 2017, 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 “la Directiva” (fojas 81).



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

21.1 Mediante Oficio N° 516-2018/VIVIENDA-VMCS-DGPRCS-DC presentado el 27 de marzo de 2018 (S.I. N° 10150-2018), la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS nos remitió el Informe Técnico de Tasación de “el predio” (fojas 101 a 127).

21.2 Mediante Informe de Brigada N° 389-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018 (fojas 128 a 130), esta Subdirección dio conformidad al Informe de Tasación Comercial de “el predio”.

21.3 Mediante Oficio N° 923-2018/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2018 (fojas 131), se comunicó el valor de “el predio” a “la administrada”, el cual asciende a la suma de **US\$ 127 308,92 (CIENTO VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS OCHO CON 92/100 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



RESOLUCION N° 420-2018/SBN-DGPE-SDDI



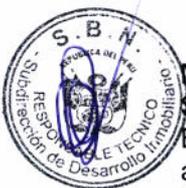
21.4 Dicho oficio fue notificado el 27 de abril de 2018, razón por la cual el plazo de cinco (5) días hábiles para ingresar el aviso de publicación **venció el 07 de mayo de 2018**; sin embargo, conforme consta en autos, mediante escrito presentado el 15 de mayo de 2018 (S.I. N° 17740-2018), "la administrada" acreditó el ingreso del referido aviso a las empresas editoras dentro del plazo otorgado (fojas 132 al 134).

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

22.1 Los avisos del procedimiento de venta directa, fueron publicados en el diario "**Satélite**" y el Diario Oficial "**El Peruano**", con fechas 02 y 04 de mayo de 2018, respectivamente (fojas 133 y 134). Asimismo, esta Superintendencia ha cumplido con realizar la publicación del aviso del mencionado procedimiento en el portal web de la SBN (fojas 138).

22.2 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.

22.3 La última publicación se efectuó el 04 de mayo de 2018, razón por la cual los terceros interesados tenían como plazo máximo para formular oposición, hasta **el 18 de mayo de 2018**; sin embargo, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Memorandum N° 1805-2018/SBN-SG-UTD del 04 de julio de 2018.



23. Que, a fin de actualizar la información respecto de "el predio", mediante Memorando N° 1837-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2018 (fojas 135), esta Subdirección solicitó información a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE de esta Superintendencia sobre si se viene evaluando realizar actos de administración sobre "el predio"; asimismo, mediante Memorando N° 1838-2018/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio de 2016 (fojas 136), esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia sobre posibles procesos judiciales respecto de "el predio".

24. Que, en atención a ello, mediante Memorando N° 2457-2018/SBN-PP del 07 de junio de 2018 (fojas 137), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, informó que no existe procedimiento de trámite de administración sobre "el predio" materia de la presente resolución; de igual manera mediante Memorando N° 0990-2018/SBN-PP del 09 de julio de 2018, la Procuraduría Pública, informó que no existen procesos judiciales sobre "el predio" materia de la presente resolución.

25. 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.

26. Que, el precio de venta de “el predio”, detallado en el sub numeral 21.3) del vigésimo primer 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.



27. 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.



28. 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 vigésimo sexto considerando, mediante resolución administrativa se dejará sin efecto la aprobación de la presente venta, y se dispondrá la recuperación de “el predio” y su posterior venta por subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria de “la Directiva”.

29. 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° 494-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2018.



SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **VENTA DIRECTA** del predio de 68 959,00 m², ubicado en el Block 1 COD. Predio PAC 0527 UBIC.RUR. Valle de Jequetepeque, Sector Pampa de Sebastopol, Pacanga, distrito de Pacanga, provincia Chepén y departamento de La Libertad, inscrito en la Partida Registral 11011888 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén – Zona Registral V – Sede Trujillo, con CUS N° 110393, a favor de **MARÍA AUREOLA SILVA POLO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba asciende a la suma de **US\$ 127 308,92 (CIENTO VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS OCHO CON 92/100 DOLARES AMERICANOS)**, conforme a la valorización realizada por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, suma que deberá ser cancelada íntegramente por 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 la presente resolución.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 420-2018/SBN-DGPE-SDDI



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 **MARÍA AUREOLA SILVA POLO**, una vez cancelado el precio de venta del predio.



QUINTA: En caso **MARÍA AUREOLA SILVA POLO** no comunique acogerse a la forma de pago prevista en el vigésimo séptimo considerando y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado en el vigésimo sexto 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.-

8.0.1.10
MPPF/sac-jecc



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