



**RESOLUCIÓN N° 0796-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de septiembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 606-2016/SBNSDDI en el que se sustenta la **VENTA DIRECTA** a favor de **BRAULIA CARRASCO CÁRDENAS**, respecto del predio de 71.91 m<sup>2</sup> ubicado hacia el fondo del Lote 2 de la Mz. G2 A.A.H.H. Hijos de los Constructores Sector 1 del distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º **14656491** del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, anotado con **CUS n.º 156139** (en adelante “el predio”), y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.º 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.
3. Que, mediante escrito presentado el 21 de julio de 2016 [SI n.º 19508-2016 (fojas 1)], Braulia Carrasco Cárdenas y Felix Pelayo Rodríguez Huamán (en adelante “la sociedad conyugal”) solicitaron la venta directa por causal de colindancia y único acceso directo de “el predio”, para lo cual adjunta entre otros los siguientes documentos: a) copia simple del Documento Nacional de Identidad de “la sociedad conyugal” (fojas 2 y 3); b) memoria descriptiva y plano perimétrico -ubicación elaborada por el Ing. Marco Ludeña León (fojas 4 y 5); y, c) copia literal de la Partida n.º P02234471 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima Zona Registral IX-Sede Lima (fojas 6 y 7).
4. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del “D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA” - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente, y, en consecuencia evaluar el presente procedimiento al amparo del numeral 1 del artículo 222 de “el Reglamento”.
5. Que, el artículo 56º de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de

carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. En concordancia con ello, el numeral 5.2) de la Directiva n.º 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N.º 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva n.º 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.

6. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218º de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa directa, de manera excepcional; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222º de “el Reglamento”, pudiendo aplicarse “la Directiva n.º 006-2014/SBN”, en todo lo que no se oponga a “el Reglamento”.

7. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que la administrada que pretenda la venta directa de un predio de titularidad del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 222º de “el Reglamento”.

8. Que, el artículo 188º y 189º de “el Reglamento” 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.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y en segundo 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.

#### **Respecto a la calificación Formal**

10. Que, mediante la evaluación técnica realizada a través del Informe de Brigada n.º 1651-2016/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2016 (fojas 10 y 11), se realizó el diagnóstico técnico de “el predio”, determinándose entre otros aspectos lo siguiente: i) se encuentra en su totalidad dentro del ámbito de mayor extensión denominado predio eriazo Zona 3, Área Remanente 1, inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11632357 del Registro de Predios de Lima, con CUS N.º 39401; ii) colinda con el lindero del fondo del predio inscrito en la partida registral n.º P02234471 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de titularidad de BRAULIA CARRASCO CARDENAS; iii) se encuentra en zonificación PTP-Protección de Tratamiento Paisajista y según Acuerdo de Consejo n.º 057-2012-MDLM “Las Laderas de Cerro de La Molina” son para la preservación de las áreas con fines de forestación - Áreas Intangibles; y, iv) de acuerdo a las imágenes satelitales e información referencial de las bases de las entidades se puede verificar que no se encuentra ocupado, ni afectado por concesiones mineras, zonas arqueológicas, áreas naturales protegidas, otras solicitudes de ingreso, ni predios que se encuentren en evaluación para ser incorporados o hayan sido incorporados al portafolio predial del Estado.

11. Que, en virtud de lo señalado se ha determinado que se ha presentado los requisitos detallados el numeral 6.2 de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”, razón por la cual se dispuso continuar con la etapa correspondiente (calificación sustantiva).

#### **Respecto a la calificación sustantiva de la petición**

12. Que, en relación a la calificación sustantiva el numeral 6.5 de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”, señala que con la documentación proporcionada por el solicitante y luego de realizada la inspección técnica, de ser el caso, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta la naturaleza jurídica de la titularidad (dominio público o dominio privado) y el marco legal aplicable.

13. Que, el 31 de enero de 2017 se llevó a cabo la inspección ocular de “el predio”, registrada en la Ficha Técnica n.º 28-2017/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2017 (fojas 12); en la que se constató respecto de “el predio” lo siguiente: i) el acceso natural directo es atravesando la propiedad de BRAULIA CARRASCO CARDENAS, por los otros frentes es prácticamente inaccesible por la pendiente pronunciada existente; ii) forma parte de una ladera de cerro que tiene pendiente pronunciada con suelos de relleno y textura rocosa, donde existe colocado un letrero de la Municipalidad de la Molina que alude intangibilidad de los cerros conforme el Acuerdo de Consejo n.º 057-2012-MCLM; c) colinda por el lindero sur del predio con propiedad de BRAULIA CARRASCO CARDENAS; d) el lote se encuentra emplazado sobre una ladera de cerro de pendiente pronunciada, razón por la cual ha sido necesario cavar la roca para poder ocupar la totalidad de la extensión

solicitada; y, e) se prolongó la azotea del predio de titularidad de BRAULIA CARRASCO CARDENAS sobre el área que se encuentra fuera de su propiedad, pero que colinda por el lindero del fondo.

14. Que, mediante escrito presentado el 29 de julio de 2020 [S.I. n.º 11118-2020 (fojas 25 y 26)], en atención al Oficio n.º 1417-2020/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2020 (fojas 24), BRAULIA CARRASCO CARDENAS (en adelante, “la administrada”), señala que el régimen patrimonial que tiene con su cónyuge es el de separación de patrimonios, por lo tanto, se le tenga como única titular del presente procedimiento.

15. Que, mediante Informe de Brigada n.º 90-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (fojas 36 al 44), se determinó, en relación a los alcances del Acuerdo de Concejo n.º 057-2012-MCLM, que el Concejo Municipal no tiene atribuciones para emitir normas legales que limiten el derecho a disponer de la propiedad, y que la aplicación de la declaración de intangibilidad de las laderas de cerro en el citado distrito, dispuesto por el citado Acuerdo de Concejo se interpreta en el marco de las competencias y funciones específicas de la Municipalidad Distrital de La Molina, previstos en el numeral 1.4 del artículo 79º de la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, referido a labores de control y fiscalización en las materias reguladas en el plano de zonificación, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios), e Índice de Usos para la ubicación de actividades Urbana, que no limita el derecho de propiedad, únicamente regula su ejercicio. Asimismo, se realizó la calificación sustantiva favorable, concluyéndose que ha quedado demostrado que la solicitud de venta directa presentada por “la administrada” cumple de manera conjunta con los requisitos que exige la causal a) del artículo 77º del “D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA”.

16. Que, al haberse determinado los alcances del Acuerdo de Concejo n.º 057-2012-MCLM, el mismo que no limita el derecho de propiedad que ostenta esta Superintendencia, este despacho, mediante el Oficio n.º 1943-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2020 (fojas 27), comunicó a la Municipalidad distrital de La Molina que se viene evaluando la venta directa de “el predio” a favor de “la administrada”, así como la situación física del mismo. Además, mediante el Oficio n.º 1417-2020/SBN-DGPE-SDDI notificado el 23 de julio de 2020 (fojas 24) se comunicó a “la administrada” que “el predio” se encuentra dentro de las disposiciones establecidas en el citado acuerdo de concejo por lo que, de adquirir su titularidad, deberá respetar los usos que disponga la comuna de La Molina.

17. Que, en atención al numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, corresponde adecuar el petitorio de venta directa al numeral 1 del artículo 222 del citado cuerpo normativo por el que solicitó “la administrada” [causal a) del artículo 77 del “D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA”], el cual prevé como causal de venta directa cuando exista colindancia sin acceso directo, esto es que el predio estatal no tenga acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante, asimismo, el área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

18. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, corresponde determinar si el petitorio de “la administrada” se encuentra inmerso en la causal 1) del artículo 222 de “el Reglamento”:

a) Colindancia con el predio de propiedad de “la administrada”

La propiedad de “la administrada” inscrita en la Partida Registral n.º P02234471 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 28 al 34), colinda por el fondo con “el predio”, el mismo que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral n.º 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, por lo que se cumple con presentar lo requerido en el apartado 1 del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”, concordante con lo dispuesto en el literal h) del numeral 6.2 del artículo 6 de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”.

b) Sin acceso directo

De acuerdo a lo evaluado previamente en gabinete y conforme lo observado en campo, se advierte respecto de “el predio” que por el fondo, lado derecho e izquierdo, colinda con un cerro de pendiente que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la Partida Registral n.º 11632357 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, razón por la cual ha sido necesario cavar la roca para poder ocupar la totalidad de la extensión solicitada; y, por el frente colinda con la propiedad de “la administrada”, inscrita en la Partida Registral n.º P02234471 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, evidenciándose así que “el predio” no tiene un acceso directo y colinda por la propiedad de “la administrada”.

c) Mejor aprovechamiento del bien estatal

De acuerdo al Anexo 1 – Análisis de Costo – Beneficio (fojas 44), se ha determinado que resulta positivo la compraventa en la medida que, “la administrada” al consolidar la propiedad obtendrá mayor seguridad jurídica sobre el mismo, lo cual permitirá a su vez mayor inversión sobre “el predio”, lo que redundará en el desarrollo de la zona, brindándose así un mejor aprovechamiento al bien estatal.

### ***Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego***

19. Que, mediante Memorándum n.º 16-2021/SBN del 3 de febrero de 2021 (foja 50), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal de colindancia y único acceso, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.6 del artículo VI de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”, concordado con lo dispuesto en el literal n) del artículo 11º del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA.

20. Que, mediante Oficio n.º 407-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 52) notificado el 11 de febrero de 2021 (foja 52), se comunicó a “la administrada” sobre la conformidad otorgada al procedimiento de venta directa; asimismo, se informó que correspondía proseguir con la valuación comercial de “el predio”.

21. Que, mediante el Oficio n.º 1543-2021/SBN-DGPE-SDDI notificado el 28 de abril de 2021 (fojas 60) se comunicó a “la administrada” que se adecuó el presente procedimiento a “el Reglamento” y que en atención a lo señalado en el artículo 100 de citado marco normativo, debería acreditar a través de una declaración jurada que no tiene impedimento para adquirir derechos reales del Estado. En respuesta al citado Oficio, “la administrada”, mediante escrito presentado el 3 de mayo de 2021 [S.I. n.º 10952-2021 (fojas 80)], adjuntó la citada declaración jurada (fojas 82).

22. Que, dado que “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión se solicitó a la Oficina Registral de Lima su independización, la misma que obra inscrita a favor del Estado Peruano representado por esta Superintendencia en la Partida Registral n.º 14656491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

### ***Sobre la valuación comercial del predio***

23. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de la “Directiva n.º 006-2014/SBN”, se llevó a cabo la valuación comercial, motivo por el cual mediante el Oficio n.º 738-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 21 de junio de 2021 [(S.I. n.º 15625-2021) foja 89], con el cual emite el Informe de Tasación del 8 de junio de 2021, en mérito del cual establece como valor de “el predio” la suma de US\$ 4 041,52 (cuatro mil cuarenta y uno con 52/100 dólares americanos).

24. Que, evaluada la documentación remitida, a través del Informe Brigada n.º 557-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2021 se otorgó conformidad a la tasación remitida debido a que cumplen con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

### ***Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa***

25. Que, de conformidad con lo señalado en los artículos 224º y 226º de “el Reglamento” concordado con lo señalado en el numeral 6.9.1 de “la Directiva n.º 006-2014/SBN”, al notificarse el valor del predio al administrado, también se remitirá la esquila del aviso del procedimiento de venta directa, que contiene un extracto de la solicitud incluyendo el valor del predio, la cual debe ser publicada, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación del lugar donde se ubica el predio y en el portal institucional de la SBN. De acuerdo al marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

26. Que, mediante Oficio n.º 2738-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio de 2021, el cual fue notificado el 12 de julio de 2021 (fojas 127) a “la administrada”, se hizo de conocimiento el valor del precio de venta remitiéndole el aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región en donde se ubica “el predio”, con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada dentro del plazo de diez (10) días hábiles de efectuada la publicación. Se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región de donde se ubica “el predio”, venció el 19 de julio de 2021.

27. Que, mediante escrito presentado el 19 de julio de 2021 [(S.I. n.º 18350-2021) foja 130], “la administrada” remite el aviso de publicación realizado en el diario “La Nación”, publicado el 16 de julio de 2021 (fojas 131), con lo cual se concluye que el plazo máximo para formular oposición por parte de terceros, así como el plazo para mejorar el precio de compraventa, venció el 2 de agosto de 2021.

28. Que, no obstante, mediante escrito presentado el 2 de agosto de 2021 [(S.I. n.º 19614-2021) foja 133], Juan Carlos Aguilar Puente (en adelante, “el Opositor”), es decir dentro del plazo señalada en el considerando precedente, señala que se opone al procedimiento de venta directa dado que desea



adquirir “el predio”. Asimismo, se debe precisar que al presentar el escrito por la Mesa de Parte Virtual de esta Superintendencia, ha señalado que para las notificaciones se debe remitir al correo electrónico siguiente: [jc.aguipiente94@gmail.com](mailto:jc.aguipiente94@gmail.com), y como su dirección la siguiente: G. Hurtado de Mendoza 416, la cual al confrontarse con su Documento Nacional de Identidad n.º 48347780 (fojas 134), adjunto a su escrito, se ubica en el distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima.

29. Que, debido a la solicitud realizada por “el opositor”, este despacho, mediante Oficio n.º 3227-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de agosto de 2021, le solicitó que acredite la colindancia del predio de su propiedad con “el predio” y la carta fianza de fiel cumplimiento de la oferta propuesta para la compraventa por el valor del diez por ciento (10%) de dicho valor ofertado, de conformidad a lo establecido en el artículo 228 de “el Reglamento”, otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles para presentar lo requerido, de conformidad con lo señalado en el artículo 143 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O. de la Ley n.º 27444”), debiéndose tener en cuenta que de no presentar la documentación solicitada se evaluaría con la documentación que se tenga en el expediente.

30. Que el Oficio n.º 3227-2021/SBN-DGPE-SDDI se envió el 13 de agosto de 2019 al correo proporcionado por “el opositor”, y dado que no se recibió el acuse de recibo dentro del plazo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20 del “T.U.O. de la Ley n.º 27444”<sup>[1]</sup>, se remitió el mismo al domicilio señalado por este en la Mesa de Partes Virtual, siendo dejado bajo puerta el 25 de agosto de 2021, tal como consta en el acta de notificación, dejándose constancia que la fachada del domicilio es de color melón, de tres pisos, con puerta de vidrio, por lo que se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 21.5 del artículo 21º del “T.U.O. de la Ley n.º 27444”. En ese sentido, el plazo de diez (10) días hábiles para la presentación de lo solicitado venció el 9 de septiembre de 2021.

31. Que, mediante Memorando n.º 875-2021/SBN-GG-UTD del 2 de agosto de 2021 (fojas 141), aclarado con Memorando n.º 1048-2021/SBN-GG-UTD del 10 de septiembre de 2021 (foja 141 al 144), la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (UTD) precisó que hasta el 2 de agosto de 2021 se presentó solo una solicitud vinculada al presente procedimiento, la cual está relacionada con “el opositor”, asimismo, señaló que el citado opositor no ha presentado escrito alguno que contenga la presentación de lo solicitado mediante el Oficio n.º 3227-2021/SBN-DGPE-SDDI. En ese sentido, teniendo en cuenta la información proporcionada por la citada Unidad se determinará, en base a la documentación que se cuenta en el expediente, si “el opositor” califica para presentar una propuesta de compra venta.

32. Que, de acuerdo a lo señalado en el literal b) del décimo octavo considerando de la presente resolución, el único acceso directo a “el predio” es a través de la propiedad de “la administrada”, y “el opositor” no ha acreditado que sea propietario de un predio colindante con “el predio”, razón por la cual se concluye que no califica para presentar una propuesta de compra venta, y en consecuencia se continuará con la evaluación del presente procedimiento.

33. Que, se advierte que sobre “el predio” no recae proceso judicial alguno, tal como lo indica en el Informe de Brigada n.º 090-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (fojas 34 al 42). Asimismo, se debe señalar que el aviso de publicación del procedimiento de venta fue colgado en la página web de esta Superintendencia el 16 de julio de 2021.

### ***Del pago del precio de “el predio”***

34. Que, de conformidad con el artículo 201 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal y el sub numeral 6.14.1 de la “Directiva n.º 006-2014/SBN”, en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por “la administrada”, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice “la administrada” deberá efectuarse de acuerdo al tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

35. Que, en caso que “la administrada” desee cancelar el precio 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 voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa al adjudicatario, 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.

36. Que, en el supuesto que “la administrada” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

37. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “la administrada” deberá abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal.

### **De la aprobación del acto solicitado**

38. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada se subsume en la causal de venta directa invocada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “la administrada”, a través de la aprobación de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución n.° 064-2014/SBN, la Resolución 041-2021/SBN-SG, Decreto de Urgencia n.° 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.° 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.° 087-2020-PCM e Informe Técnico Legal n.° 1099-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2021.

[1] En caso de no recibirse respuesta automática de recepción en un plazo máximo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de efectuado el acto de notificación vía correo electrónico, se procede a notificar por cédula conforme al inciso 20.1.1, volviéndose a computar el plazo establecido en el numeral 24.1 del artículo 24.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: APROBAR** la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 1) del artículo 222° de “el Reglamento” a favor de **BRAULIA CARRASCO CÁRDENAS**, respecto del predio de 71.91 m<sup>2</sup>

ubicado hacia el fondo del Lote 2 de la Mz. G2 A.A.H.H. Hijos de los Constructores Sector 1 del distrito de la Molina, provincia y departamento inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.° **14656491** del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, anotado con **CUS n.° 156139**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**SEGUNDO:** El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 4 041,52 (cuatro mil cuarenta y uno con 52/100 dólares americanos)**, conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

**TERCERO:** En el supuesto que **BRAULIA CARRASCO CÁRDENAS**, opte por 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, conforme al procedimiento detallado en el trigésimo quinto considerando de la misma. De no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el artículo 201 de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

**CUARTO:** La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de **BRAULIA CARRASCO CÁRDENAS**, una vez cancelado el precio de venta de los predios.

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

**Regístrese y comuníquese. -**  
P.O.I n.º 18.1.1.11

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**