



RESOLUCIÓN N° 1039-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 964-2020/SBNSDDI en el que se sustenta la **VENTA DIRECTA** a favor de la sociedad conyugal conformada por **SERGIO MARCO MENDOZA VERA** y **MILAGRO RIVERA BAZALAR** (en adelante "los administrados"), respecto del predio de 238,75 m² ubicado en la denominada Ampliación del lote 21, situado detrás del lote 21 de la Mz: "A", de la Urbanización Industrial La Milla, en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral n.° 13952558 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.° 122981, 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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley n.° 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 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 relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, "ROF de la SBN").
2. Que, mediante escrito presentado el 1 de diciembre de 2020 [S.I. n.° 21285-2020 (foja 1)], "los administrados" solicitaron la venta directa de "el predio" en virtud de la causal a) del artículo 77° del derogado D.S. n.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias. Para tal efecto adjuntaron la documentación siguiente: a) copia simple de sus documentos nacionales de identidad (fojas 2 y 3), b) plano de ubicación (fojas 4); y, c) copia informativa de la partida registral n.° 12972488 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral n.° IX – Sede Lima (fojas 5 al 13).
3. 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.° 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 se adecuó el presente procedimiento a la normativa vigente, y, en consecuencia, corresponde evaluar el presente procedimiento al amparo del numeral 1 del artículo 222 de "el Reglamento".

4. Que, el artículo 56 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.

5. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 218 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 222 de “el Reglamento”, pudiendo aplicarse “la Directiva n.º 006-2014/SBN”, en todo lo que no se oponga a “el Reglamento”.

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que el administrado 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 222 de “el Reglamento”.

7. Que, el artículo 188 y 189 de “el Reglamento” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

8. 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

9. Que, como parte de la calificación formal se procedió a evaluar la documentación presentada por “los administrados”, emitiéndose del Informe Preliminar n.º 145-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (fojas 15 al 18), en el cual se concluyó sobre “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral n.º 13952558 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 122981; ii) colinda por el frente con la propiedad de “los administrados”, inscrita en la partida registral n.º 44002191 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; y, iii) por la izquierda y el fondo colinda con propiedad del Estado inscrita en la Partida Registral n.º 12972488 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 79409; por la derecha colinda con predio sin antecedentes registrales, el cual se considera como ampliación del lote 22 Mz. A de la Urbanización Industrial La Milla, sin embargo, según se advierte de la Ficha técnica n.º 0149-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2017, que corresponde a la inspección ocular realizada el 31 de mayo de 2017 por profesionales de esta Subdirección, se determinó, entre otros, que se puede acceder únicamente a través del lote 21 de la manzana A, calle el Engranaje 24, urbanización la Milla del distrito de San Martín de Porres, de propiedad de “los administrados”, inscrito en la partida registral n.º 44002191 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; asimismo, de lo observado en la imagen satelital del programa Google Earth de fecha del 06 de febrero de 2020, se ratifica lo constatado en la inspección técnica del 31 de mayo de 2017, dado que se observa que el predio de “los administrados” es el único acceso directo a “el predio”.

10. Que, en virtud de lo señalado se ha determinado, mediante el Informe de Brigada n.º 265-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2021 (fojas 19 al 22), lo siguiente: i) “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; ii) “los administrados” cumplieron con presentar los requisitos establecidos para el cumplimiento de la causal de venta directa invocada (en su momento causal a) del artículo 77º del derogado D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, entiéndase ahora numeral 1) del artículo 222º de “el Reglamento”); y, iii) corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.

Respecto a la calificación sustantiva de la petición

11. Que, tal cómo se indicó en el tercer considerado de la presente resolución, el petitorio de venta directa se ha adecuado al numeral 1 del artículo 222 de “el Reglamento” al haber “los administrados” solicitado la [causal a) del artículo 77 del derogado D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias], por lo que, en atención al artículo 190 de “el Reglamento”, luego de la calificación formal, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

12. Que, en el presente caso, se prescinde de realizar una nueva inspección técnica a “el predio”, por cuanto el 31 de mayo de 2017, profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección, la cual quedó registrada en la Ficha Técnica n.º 149-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2017, advirtiéndose lo siguiente: i) el lote 21 de la Mz. A, calle El Engranaje n.º 244, Urbanización La Milla, distrito de San Martín de Porres, colinda por el fondo con “el predio”; ii) el acceso es únicamente por la propiedad de “los administrados”; y, iii) existe una edificación de tres niveles, con entre pisos de concreto armado y techo liviano conformado por viguetería metálica y/o fierro corrugado y cobertura de planchas de calamina.

13. Que, en atención al Oficio n.º 1897-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de mayo de 2021 [(fojas 29 y 30)], con el cual se solicitó a “los administrados” remitan lo señalado en el numeral 6 del artículo 100 de “el Reglamento”, mediante escrito presentado el 31 de mayo de 2021 [S.I. n.º 13727-2021 (fojas 31)] presentaron la declaración jurada de que no tienen impedimento para adquirir derechos reales del Estado.

14. Que, como parte de evaluar la libre disponibilidad de “el predio”, se complementó el análisis detallado en el noveno considerando de la presente resolución, a través de los Informes Preliminares nros. 598-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2021 (fojas 25 al 28) y 811-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2021 (fojas 33 al 43), concluyéndose sobre “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) se encuentra ocupado con construcciones y edificaciones en posesión de “los administrados”, y se ubica en la parte posterior de su propiedad sobre el talud de una ladera de cerro, la zona presenta un entorno en proceso de expansión, de acuerdo a lo señalado en la Ficha Técnica n.º 0149-2017/SBN-DGPE-SDDI; ii) por las características topográficas originales de la zona (ladera de cerro), sólo a través de la propiedad de “los administrados” se logrará su mejor aprovechamiento, dado que está adosada a la edificación existente; iii) el Informe n.º 007-2019SGOP-GDU/MDSMP del 14.01.2019, adjunto al Oficio n.º 002-2019-GDU/MDSMP presentado por la Municipalidad distrital de San Martín de Porres el 18 de enero de 2019 (S.I. 01596-2019), señala que 122,54 m² (51.33% de “el predio”) se encuentra sobre la zonificación I2- INDUSTRIA LIVIANA, y, 116,21 m² (48.67% de “el predio”) no tiene zonificación asignada; iv) el Certificado de Zonificación y Vías n.º 0291-2019-MML-GDU-SPHU del 05.03.2019, remitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante el Oficio n.º 007-2019-MML-GDU-SPHUDC presentado el 17.04.2019, señala que no se encuentra sobre una zonificación, y que el mismo se encuentra en Derecho Vía, precisando que no forma parte de ninguna vía metropolitana del plan vial; v) la vía se encuentra consolidada y, en los hechos, no le afecta, ya que existe una franja de separación entre ambos, constituida por un desnivel y una pared vertical, producto del acondicionamiento que se realizó en las laderas para su ocupación; y, vi) se encuentra libre de procesos judiciales, de acuerdo a la consulta realizada al visor GIS del Portafolio, aplicativo JMAP y aplicativo GeoSBN que administra la SBN.

15. Que, si bien esta Subdirección ha determinado que “el predio” no se ve afectado por alguna vía, empero, de acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías n.º 0291-2019-MML-GDU-SPHU del 05.03.2019 señala que se encuentra sobre derecho de vía que no forma parte de la vía metropolitana del plan vial, razón por la cual, mediante el Oficio n.º 2836-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2021 (fojas 44 y 45) se solicitó a la Municipalidad distrital de San Martín de Porres que nos informe al respecto, o de ser el caso, tenga alguna cuestión sobre la cual deba pronunciarse en relación a la superposición de “el predio” con alguna vía local; otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles, de conformidad con lo señalado en el numeral 4 del artículo 143 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, aprobado mediante D.S. n.º 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O. de la Ley n.º 27444”); y, de no remitir lo solicitado se entenderá que se encuentran conforme, y se continuará con el procedimiento de venta directa y resolverá con la información que cuente, en mérito al artículo 98º de “el Reglamento”.

16. Que, el Oficio n.º 1897-2021/SBN-DGPE-SDDI fue notificado el 12 de julio de 2021 (foja 49), según la respuesta de recepción generada de forma automática por la mesa de partes virtual de la Municipalidad distrital de San Martín de Porres, generándose el código 60ec7cbadfc30, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20 del “T.U.O. de la Ley n.º 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo antes indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 26 de julio de 2021.

17. Que, consultado el Sistema Integrado Documentario (SID) con el que cuenta esta Superintendencia (fojas 50 al 70), no se advierte presentación de documento alguno por parte de la Municipalidad distrital de San Martín de Porres hasta la fecha máxima otorgada mediante el Oficio n.º 1897-2021/SBN-DGPE-SDDI; por lo que, de conformidad con el numeral 191.2 del artículo 191 de “el Reglamento”, al vencimiento del plazo, de no cumplirse con la remisión de la información solicitada, corresponde continuar con la calificación sustantiva de la solicitud, con la información que se cuente a dicha fecha, en consecuencia, mediante Informe de Brigada n.º 725-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero de 2021 (fojas 36 al 44), se determinó la libre disponibilidad de “el predio” y que el petitorio de “los administrados” se encuentra inmerso en el numeral 1) del artículo 222 de “el Reglamento”, según lo siguiente:

i) Sobre la Libre disponibilidad del predio materia de venta directa

De acuerdo a la información detallada en el noveno y décimo cuarto considerando de la presente resolución, así como de la inspección realizada por profesionales de esta Subdirección, la cual se encuentra detallada en la Ficha técnica n.º 0149-2017/SBN-DGPE-SDDI, “el predio” no se ve afectado por alguna vía, y tomando en cuenta que la Municipalidad distrital de San Martín de Porres no ha cuestionado lo informado por esta Subdirección, se concluye que es un bien de dominio privado y de libre disponibilidad del Estado.

ii) Colindancia con el predio de propiedad de “los administrados”

? Respecto de la titularidad del predio de propiedad de “los administrados”, se verifica que éste se encuentra inscrita a su favor, en la Partida Registral n.º 44002191 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. Cabe indicar que, a fin de acreditar su propiedad, “los administrados” adjuntaron copia simple del certificado literal de la Partida Registral 44002191 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 5 al 13); con lo cual cumplieron con presentar lo requerido en el inciso 1 del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento”.

? Respecto de la titularidad de “el predio”, como se ha referido en los párrafos precedentes, se ha verificado que se encuentra inscrito, a favor del Estado, en la Partida Registral n.º 13952558 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 122981.

Ahora bien, de acuerdo a la inspección técnica realizada el 31 de mayo de 2017, se advierte que el predio de propiedad de “los administrados” colinda por el fondo con “el predio”.

iii) Sin acceso directo

De acuerdo a lo evaluado previamente en gabinete y conforme lo observado en campo, se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

Por la izquierda y el fondo colinda con propiedad del Estado inscrita en la Partida Registral n.º 12972488 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 79409, por la derecha colinda con predio sin antecedentes registrales, el cual se considera como ampliación del lote 22 Mz. A de la Urbanización Industrial La Milla, sin embargo, según se advierte de la Ficha técnica n.º 0149-2017/SBN-DGPE-SDDI, que contiene la inspección ocular realizada el 31 de mayo de 2017 por profesionales de esta Subdirección a “el predio”, se determinó, entre otros, que se pudo acceder únicamente a través del lote 21 de la manzana A, calle el Engranaje 24, urbanización la Milla del distrito de San Martín de Porres, de propiedad de “los administrados” inscrito en la partida registral n.º 44002191 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

iv) Mejor aprovechamiento del bien estatal

Por las características topográficas originales de la zona (ladera de cerro), y dado que “el predio” se encuentra adosado a la edificación existente, propiedad de “los administrados”, resulta positivo la compraventa en la medida que “los administrados”, al consolidar la propiedad, obtendrán 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

18. Que, mediante Memorándum n.º 103-2021/SBN del 18 de agosto de 2021 (foja 82), 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 11 del “ROF de la SBN”.

19. Que, mediante Oficio n.º 3640-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2021 (fojas 83 al 85), se comunicó a “los administrados” que se cuenta con la conformidad otorgada al procedimiento de venta directa; y, que para proseguir con la valuación comercial de “el predio” deben depositar dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), constituyendo esta una garantía que se imputará como parte de la contraprestación de aprobarse el acto de disposición y se suscriba el contrato, de conformidad a lo señalado en los numerales 194.1, 194.3 y 194.4 del artículo 194 de “el Reglamento”, lo cual realizaron el 31 de agosto de 2021, de acuerdo a lo informado por la Supervisora del Sistema Administrativo de Tesorería mediante el Memorándum 513-2021/SBN-OAF-SAT del 31 de agosto de 2021 (fojas 86), según la Nota de Abono n.º 04255603 del Banco de la Nación.

Sobre la valuación comercial del predio

20. 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 1369-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 18 de octubre de 2021 [(S.I. n.º 26960-2021) foja 134], se traslada el Informe de Tasación del 14 de octubre de 2021, con fecha de tasación 06 de octubre de 2021, en mérito del cual establece como valor de “el predio” la suma de US\$ 48 961,05 (cuarenta y ocho mil novecientos sesenta y uno con 05/100 dólares americanos).

21. Que, evaluada la documentación remitida, a través del Informe Brigada n.º 965-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2021 (fojas 159 al 165) 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

22. Que, de conformidad con lo señalado en los artículos 224 y 226 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.

23. Que, mediante Oficio n.º 4723-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2021, el cual fue notificado el 4 de noviembre de 2021 (fojas 166 y 167) a “los administrados”, 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, o, cualquiera de los propietarios colindantes a “el predio” puede presentar una propuesta de compraventa, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de efectuada la publicación; no obstante, habiendo “los administrados” tomado conocimiento del mismo el 02 de noviembre de 2021, como se verifica de la presentación del escrito s/n del 03 de noviembre de 2021 [(S.I. n.º 28417-2021) foja 169], mediante el cual remiten el aviso de publicación realizado en el diario “La Razón”, publicado el 2 de noviembre de 2021 (fojas 170) - razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad al numeral 27.2 del artículo 27º del T.U.O. de la Ley n.º 27444, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, en adelante “el T.U.O. de la Ley n.º 27444” - 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 16 de noviembre de 2021.

24. Que, asimismo, se debe señalar que, se publicó en la página web de esta Superintendencia el procedimiento de venta; además, mediante Memorando n.º 1350-2021/SBN-GG-UTD del 19 de noviembre de 2021 (foja 172), la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia (UTD), señaló que no se ha presentado oposición alguna por parte de terceros, coligiéndose así que no se han presentado propuestas de compraventa, por lo que es factible proseguir con la venta.

25. Que, se advierte que sobre “el predio” no recae proceso judicial alguno, tal como lo indican los Informes Preliminares Nros. 598-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2021 (fojas 25 al 28) y 811-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio de 2021 (fojas 33 al 43). Asimismo, se debe señalar que el aviso de publicación del procedimiento de venta fue colgado en la página web de esta Superintendencia el 3 de noviembre de 2021.

Del pago del precio de “el predio”

26. 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.

27. Que, en caso que “los administrados” deseen 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.

28. Que, en el supuesto que “los administrados” no comuniquen 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.

29. Que, cabe señalar que hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “los administrados” deberán 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

30. 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 “los administrados”, a través de la aprobación de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 006-2014/SBN aprobada por la Resolución n.º 064-2014/SBN, la Resolución 041-2021/SBN-SG, e Informe Técnico Legal n.º 1395-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **VENTA DIRECTA** por causal establecida en el numeral 1) del artículo 222º de “el Reglamento” a favor de **SERGIO MARCO MENDOZA VERA** y **MILAGRO RIVERA BAZALAR**, respecto del predio de 238,75 m² ubicado en la denominada Ampliación del lote 21, situado detrás del lote 21 de la Mz: “A”, de la Urbanización Industrial La Milla, en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral n.º 13952558 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 122981, 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\$ 48 961,05 (cuarenta y ocho mil novecientos sesenta y uno con 05/100 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 **SERGIO MARCO MENDOZA VERA** y **MILAGRO RIVERA BAZALAR**, opten por 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, 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 **SERGIO MARCO MENDOZA VERA** y **MILAGRO RIVERA BAZALAR**, 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