



RESOLUCIÓN N° 0194-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de marzo del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 421-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por la sociedad conyugal conformada por **ERICO CCOLQQUE GRAJEDA y ZORAIDA HUAMANÍ ALDORADÍN**, respecto de un predio de 524,50 m² ubicado en el Lote 8, Manzana A, de la Asociación de Vivienda Las Viñas de San Antonio, en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 12075594 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 41762, 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.º 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, "TUO de la Ley N° 29151"), su 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 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.º 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante escritos presentados el 19 de abril de 2021 [S.I. nros. 09545-2021 (fojas 1 al 5) y 09550-2021 (fojas 6 al 10)], la sociedad conyugal conformada por ERICO CCOLQQUE GRAJEDA y ZORAIDA HUAMANÍ ALDORADÍN (en adelante "los administrados"), solicitan la venta directa de "el predio", invocando la causal c) del derogado D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias. Para tal efecto adjuntan, entre otros, la documentación siguiente: a) copia de las declaraciones juradas de impuesto predial PU y HR (autoevaluó) por concepto de los años 1999 y 2021, emitidos por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco con fecha 16 de febrero del 2009 y 01 de enero del 2021, respectivamente (fojas 11 a 15); b) plano perimétrico – ubicación – localización (U-01) y memoria descriptiva (fojas 26 a 28); c) cinco (05) tomas fotográficas (fojas 29 a 33); d) certificado literal de la partida registral N° 12075594 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 34 a 38); y, e) copia de Documentos Nacionales de Identidad de "los administrados" (fojas 40 a 42).

Respecto a la calificación formal

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 Reglamento aprobado por Decreto Supremo 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.

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 5.8 de la Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales”, aprobada mediante la Resolución n.º 002-2022-SBN (en adelante, “la Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN”)², 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 competente.

5. Que, el procedimiento 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 manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 222 de “el Reglamento”, aplicándose además “la Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN”.

6. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan 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, los artículos 188 y 189 de “el Reglamento”, así como el numeral 6.3 y 6.4 de “la Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN”, establecen que la calificación 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” y “la Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN”.

9. Que, mediante el Informe Preliminar 644-2021/SBN-DGPESDDI del 14 de mayo de 2021 (fojas 45 al 52) se concluyó lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12075594 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N 41762; ii) mediante Resolución n.º 097-2013/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2013, esta Subdirección resolvió aprobar la desafectación de su condición de dominio público de “el predio”; a fin que se incorpore al dominio privado del Estado (Asiento B0002); iii) se advierte que recae en el ámbito de un proceso judicial contenido en el legajo n.º 506-2016, cuya materia es de impugnación de resolución administrativa interpuesta por Erico Ccolqqe Grajeda contra la SBN; el cual, de acuerdo a lo indiciado por Procuraduría Pública, mediante Memorado N° 1008-2021/SBN-PP de fecha 19 de junio del 2021, se encuentra concluido (foja 58); iv) en las inspecciones realizadas el 29 de mayo del 2013 y 04 de mayo del 2018, recogidas en las Fichas Técnicas N° 066-2013/SBN-DGPE-SDDI y N° 819-2018/SBN-DGPE-SDS, respectivamente; se advirtió en la primera de ellas la existencia de una ocupación aproximada del 60% de “el predio” por el señor Erico Ccolqqe Grajeda (área restante libre de ocupación); y, en la segunda de ellas, una ocupación total de “el predio” por la misma persona; vi) de acuerdo a la Ordenanza N° 912-MML del 16 de febrero del 2006, publicada el 03 marzo del 2006 y Ordenanza N° 1076-MML del 27 de setiembre del 2007, publicada el 08 de octubre del 2007, se verificó que “el predio” presenta la zonificación Residencia de Densidad Medía – RDM, siendo compatible con el uso de vivienda.

10. Que, “los administrados” mediante escrito presentado el 19 de julio de 2021 [S.I. n.º 18465-2021 (fojas 67)], remitieron, en atención al Oficio N° 02802-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio del 2021 (fojas 65 y 66), la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales (fojas 68), en atención a lo establecido en el numeral 6 del artículo 100 Reglamento de la Ley n.º 29151.

11. Que, la Unidad de Trámite Documentario, en atención al requerimiento efectuado por este despacho, mediante Memorando n.º 891-2021/SBN-GG- UTD del 4 de agosto de 2021 (fojas 71), desglosó la S.I. N° 16109-2012 del Exp. 272-2014/SBNSDDI (expediente archivado), a fin de que se incorpore al presente expediente el requerimiento de “los administrados”. Al respecto, se tienen, entre otros, los documentos siguientes: a) constancias certificadas de autovaluo (HR y PU) por concepto de los años 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008 emitidas por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco con fechas 16 de febrero del 2009 y 24 de agosto del 2012 (fojas 78 a 105); y, b) recibo de pago efectuado a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco del 17 de febrero del 2009, por concepto de pago del impuesto predial (foja 106).

12. Que, mediante el Informe de Brigada n.º 802-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre de 2021 (fojas 126 al 128), se concluyó respecto de “el predio”, lo siguiente: i) 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 numeral 3 del artículo 223 de “el Reglamento”; y, iii) corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.

Respecto a la calificación sustantiva de la petición

13. Que, tal cómo se indicó en el tercer considerando de la presente resolución, el petitorio de venta directa se ha adecuado al numeral 3 del artículo 222 de “el Reglamento” [antes causal c) del artículo 77 del derogado D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA y modificatorias], por lo que, en atención a los numerales 190.1 y 190.2 del artículo 190 de “el Reglamento”, y los numerales 6.7.1 y 6.7.2 de “la Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN”, 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.

14. Que, el 22 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la inspección ocular de “el predio”, registrada en la Ficha Técnica n.º 085-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2021 (fojas 131), advirtiéndose lo siguiente: i) “el predio” presenta dos frentes, uno hacia el jirón Vista Alegre y otro hacia el parque, ii) no cuenta con numeración municipal por lo que se identifica como Lote 8 de la Manzana A de la Urb. Las Viñas de San Antonio; iii) en la inspección se pudo identificar que el predio se encuentra totalmente delimitado y en la mayor parte se viene usando como gimnasio y casa-habitación, y, vi) “los administrados” están en posesión de todo “el predio”.

15. Que, producto de la inspección realizada a “el predio” se elaboró el Informe Preliminar n.º 1367-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2021 (fojas 132 al 135), el cual concluyó respecto de “el predio”, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral n.º 12075594 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N 41762; ii) presenta la zonificación Residencial de Densidad Medía – RDM, de acuerdo a la Ordenanza n.º 912-MML del 16 de febrero del 2006, publicada el 03 marzo del 2006 y Ordenanza n.º 1076-MML del 27 de setiembre del 2007; iii) si bien es cierto recae en el ámbito de un proceso judicial contenido en el legajo n.º 506-2016, cuya materia es de impugnación de resolución administrativa interpuesta por Erico Ccolque Grajeda contra la SBN, también lo es que, mediante Memorando n.º 1008-2021/SBN-PP del 18 de junio de 2021, se informó que se confirmó la sentencia que declara infundada la demanda; y, iv) se encuentra totalmente delimitado por las construcciones efectuadas, asimismo se viene usando para fines comerciales, por los gimnasios que funcionan, y para fines habitacionales por la vivienda, de acuerdo a lo señalado en la Ficha Técnica n.º 085-2021/SBN-DGPE-SDDI.

16. Que, mediante Informe de Brigada n.º 888-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2021 (fojas 136 al 138), se realizó la calificación sustantiva favorable, determinándose que “el predio” constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad; así como, que el petitorio de “los administrados” se encuentra inmerso en el numeral 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, conforme el detalle siguiente:

i) Respecto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

De conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 223 de “El Reglamento”, “los administrados” para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, han adjuntado la documentación siguiente:

a) Constancias certificadas de los formularios HR y PU correspondiente al autovaluo de los años 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 (fojas 79 al 101) emitidas por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco con fechas 16 de febrero del 2009 y 24 de agosto del 2012, las cuales corresponden a la ubicación de “el predio”;

b) Recibo de pago efectuado a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco del 17 de febrero del 2009 (fojas 106), por concepto de pago del impuesto predial del periodo 2002 al 2004, el mismo que corresponde a “el predio”.

Según se aprecia en los indicados documentos, “los administrados” acreditan con documentación la posesión sobre “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que se cumple el primer requisito de antigüedad.

ii) Respecto al área delimitada en su totalidad

Como resultado de la inspección del 22 de septiembre de 2021 (Ficha Técnica N° 085-2021/SBN-DGPE-SDDI), se verificó, entre otros, que “el predio” se encuentra delimitado en su

totalidad por un cerco perimétrico. En consecuencia, se concluye que cumple con el segundo requisito.

iii) Respecto al uso habitacional, comercial, industrial, u otro, en la mayor parte del predio.

Como resultado de la inspección del 22 de septiembre de 2021 (Ficha Técnica N° 085-2021SBN-DGPE-SDDI) se verificó, entre otros, que “los administrados” se encuentran en posesión total de “el predio”, destinándolo para fines comerciales (gimnasio) y habitacionales (vivienda). De esta forma, al desarrollarse la actividad de comercio y vivienda en la mayor parte de “el predio”, se cumple con el tercer requisito.

iv) Respecto a que el petitorio de venta directa formulado por “los administrados” no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades

Al respecto, ha quedado determinado que “el predio” constituye un bien de dominio privado; así como que “los administrados” cumplen con los requisitos previstos para la causal 3) del artículo 222º de “el Reglamento”, con ello se descarta que el presente procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

17. Que, mediante Memorándum n.º 0138-2021/SBN del 18 de octubre del 2021 (fojas 142), la Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad al procedimiento de venta directa por causal de posesión consolidada, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.6) del artículo VI de la derogada Directiva n.º 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad” y de conformidad a lo dispuesto en el literal n) del artículo 11 del “ROF de la SBN”, aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA.

18. Que, mediante Oficio n.º 4587-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2021 (fojas 143 al 144), se comunicó a “los administrados” que se otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial de “el predio” deben depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT)³, a fin de respaldar su interés en la presente compra venta, de conformidad a lo señalado en el numeral 194.1 del artículo 194 de “el Reglamento”. Cabe precisar que, la Supervisora del Sistema Administrativo de Tesorería, mediante el Memorando n.º 636-2021/SBN-OAF-SAT del 4 de noviembre de 2021 (fojas 163); informó que “los administrados” realizaron el depósito el 27 de octubre de 2021.

Sobre la valuación comercial del predio

19. Que, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.8) de la derogada Directiva n.º 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, se llevó a cabo la valuación comercial, motivo por el cual mediante los Oficios nros. 0013 y 0067-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, presentados el 6 y 20 de enero de 2021 [S.I. nros. 00220-2022 (fojas 193) y 01211-2022 (fojas 208)], la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite el Informe Técnico de Tasación n.º 00006-2022 -VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 4 de enero de 2022, con fecha de tasación 16 de diciembre de 2021 (fojas 209 al 222), el cual establece como valor de “el predio” la suma de US\$ 562 669,06 (quinientos sesenta y dos mil seiscientos sesenta y nueve con 06/100 dólares americanos).

20. Que, evaluado el informe señalado en el considerando anterior, a través del Informe Brigada n.º 00063-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero de 2022 (fojas 224 al 228) se otorgó conformidad a la tasación remitida, por cuanto cumple con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

21. Que, de conformidad con lo señalado en los artículos 224 y 226 de “el Reglamento” concordado con lo señalado en el numeral 6.13 de “la Directiva”, al notificarse la tasación al solicitante también se remitirá la esquila de aviso del procedimiento, la cual deberá publicarse, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, así como en el Portal Institucional de la entidad. 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.

22. Que, con Oficio n.º 00240-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2022 (fojas 229), notificado a “los administrados” el 4 de febrero del 2022, 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 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 en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación. Se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, venció el 11 de febrero de 2022.

23. Que, “los administrados” mediante escrito presentado el 7 de febrero del 2022 [S.I. n.º 03775-2022 (fojas 232)], adjuntan el recorte de la publicación de la esquila del procedimiento de venta directa de “el predio” efectuada en el diario “El Peruano” el 6 de febrero de 2022 (fojas 2358), por lo cual los terceros que quisieran formular alguna oposición tenían como plazo máximo hasta el 18 de febrero de 2022; asimismo, se debe señalar que se publicó en la página web de esta Superintendencia el procedimiento de venta. Al respecto, no se presentó oposición alguna, tal como consta en el Memorando n.º 201-2022/SBN-GG-UTD del 24 de febrero de 2022 (fojas 240), emitido por la Unidad de Trámite Documentario, quienes efectuaron la revisión del Sistema Integrado Documentario con el que cuenta esta Superintendencia, no ubicando oposiciones relacionadas al procedimiento submateria.

24. Que, con relación a la existencia de procesos judiciales, de acuerdo al Informe Preliminar n.º 1367-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de septiembre de 2021 (fojas 132 al 135), “el predio” si bien es cierto recae en el ámbito de un proceso judicial contenido en el legajo n.º 506-2016, cuya materia es de impugnación de resolución administrativa interpuesta por Erico Ccolque Grajeda contra la SBN, también lo es que, mediante Memorando n.º 1008-2021/SBN-PP del 18 de junio de 2021, se informó que se confirmó la sentencia que declara infundada la citada demanda.

Del pago del precio de “el predio”

25. 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 numeral 6.20.1 de la “Directiva”, en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por “los administrados”, 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 realicen “los administrados” deberán efectuarse de acuerdo con el tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

26. Que, en caso que “los administrados” deseen cancelar el precio 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 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 a los adjudicatarios, 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.

27. Que, en el supuesto que “los administrados” no comuniquen acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan 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, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

28. 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

29. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada ha sido correctamente sustentada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “los administrados”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

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 DIR-00002-2022/SBN, la Resolución 005-2022/SBN-SG, e Informe Técnico Legal n.º 226-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de marzo de 2022.

[1] Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.º 30047, Ley n.º 30230, Decreto Legislativo n.º 1358 y Decreto Legislativo n.º 1439.

[2] Aplicable al presente procedimiento, de acuerdo a la primera disposición transitoria de la Directiva n.º DIR-00002-2022/SBN, al haber iniciado el presente procedimiento estando vigente 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".

[3] Se debe precisar que, en tanto se establezcan los lineamientos que permitan determinar en función del área, ubicación y potencialidades de uso del predio un monto que no supere las dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT) como depósito de garantía, se requerirá el monto máximo señalado por "el Reglamento", a fin de no retrasar los procedimientos en trámite.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 3 del artículo 222 de "el Reglamento" a favor de la sociedad conyugal conformada por **ERICO CCOLQQUE GRAJEDA y ZORAIDA HUAMANÍ ALDORADÍN**, del predio de 524,50 m² ubicado en el Lote 8, Manzana A, de la Asociación de Vivienda Las Viñas de San Antonio, en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 12075594 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS n.º 41762.

SEGUNDO: El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 562 669,06 (quinientos sesenta y dos mil seiscientos sesenta y nueve con 06/100 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 la sociedad conyugal conformada por **ERICO CCOLQQUE GRAJEDA y ZORAIDA HUAMANÍ ALDORADÍN** opten 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 vigésimo sexto 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, y el numeral 6.21.2 de "la Directiva", 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 la sociedad conyugal conformada por **ERICO CCOLQQUE GRAJEDA y ZORAIDA HUAMANÍ ALDORADÍN** una vez cancelado el precio de venta del predio.

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 19.1.1.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario