

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0020-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N.° 201-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **EDUARDO ALDAVE VALERIO** mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 173,30 m², ubicado en el Lote 1, Manzana CH del Asentamiento Humano Pando IX Etapa, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida N.° P01203716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral N.° IX-Sede Lima, signado con el CUS N.° 38984 (en adelante “el predio”);

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, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante la carta s/n registrada a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el 20 de setiembre de 2021 (Sl. N.° 24598-2021) (fojas 02 al 03), el Sr. Eduardo Aldave Valerio (en adelante “el administrado”), solicitó la adjudicación bajo la modalidad de venta directa por causal de posesión prescrita en el numeral 3 del Artículo 222° de “el Reglamento”, respecto de “el predio”, para la cual cumplió con adjuntar entre otros documentos, los siguientes: **i)** declaración jurada de autovaluo (HR y PU) correspondiente a los años 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2003 y 2002 emitido

por la Municipalidad distrital de San Miguel (fojas 04 al 21); **ii**) recibos de pago Nros. 101915-2014, 101916-2014, 099433-2014, 099449-2014 y 917647-2021 emitidos por la Municipalidad distrital de San Miguel el 02, 23 de diciembre del 2014 y 8 de septiembre del 2021 (fojas 22 al 24 y 26); **iii**) recibos de pago Nros. 0020402-2008 y 0035703-2008 emitidos y cancelado por la Municipalidad distrital de San Miguel el 3 de marzo del 2008 y 9 de abril del 2008 (foja 25); y, **iv**) copia legalizada declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales (fojas 27 al 28);

3. Que, es preciso señalar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el Artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los Artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N.° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N.° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

4. Que, el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está subdirección procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

5. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente;

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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 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 predios de su propiedad;

7. Que, por su parte el Artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud;

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; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

Respecto a la calificación formal

9. Que, efectuado el análisis a través del Informe Preliminar N.° 342-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2022 (fojas 87 al 93), se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

“(...)

- Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° P01203716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 38984; el cual fue materia de Desafectación Administrativa cambiando su condición dominio público a dominio privado del Estado (Asiento N° 00010) según se dispuso en la Resolución N° 024-2018/SBNDGPE-SDDI de fecha 11/01/2018.
- Fue materia del Proceso Judicial que obra en el Legajo N° 058-2015, en materia de reivindicación para la recuperación de “el predio”, interpuesta por parte de SBN en contra de la EMPRESA EDAL EIRL (“el administrado”), el cual fue concluido favorable.
- Respecto de la documentación presentada por “el administrado” con la finalidad de acreditar la antigüedad de su posesión sobre “el predio”, se desprende que el Oficio N° 21-2002-AA.HH. P-IX E-SM del 07 de junio del 2002 y Contrato de Cumplimiento de fecha 05 de julio de 2004, y los recibos de servicios (agua, luz y telefonía), recibos de pago (varios), HLP, LP, HR y PU, que describen direcciones variantes, corresponden a “el predio”.
- Es usado como depósito de materiales, cuenta con servicios de electricidad, agua y desagüe, se encuentra delimitado en su totalidad por obras civiles que impiden el acceso a terceros (cuenta con muro de material noble y dos puertas), por testimonio de la Asociación del adulto mayor está ocupado desde Hace más de diez años por el Sr. Eduardo Aldave Valeri, el cual por acuerdos con otra junta vecinal ocupó el predio; según información que obra en la Ficha Técnica N° 163-2017/SBN-DGPE-SDDI (inspección técnica de fecha 05/07/2017). En su interior contaría con suelo de concreto y parte techada en aprox. 23,08%, situación que junto al muro y puertas de la fachada sería anterior al 25 de noviembre de 2010, según lo visualizado en imágenes y fotos del Google Earth.

(...)”

10. Que, mediante el Memorando N.° 00926-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2022 (foja 142), esta subdirección solicitó a la Procuraduría Pública información relacionada con el estado situacional del proceso judicial recaído en el Legajo N.° 058-2015, siendo atendido a través del Memorando N.° 00443-2022/SBN-PP del 22 de marzo de 2022 (foja 143), en el cual se precisó (...) *“Respecto al Legajo N.° 058-2015 con Expediente N.° 05839-2015 materia de consulta, se tramitó ante el 9° Juzgado de Lima encontrándose en trámite, a la fecha está en ejecución de sentencia, pendiente la programación por el Juzgado del lanzamiento judicial. Dado que se tuvo, por recibido los autos remitidos por la Corte Suprema conteniendo la resolución sin número de fecha veintidós de julio de dos mil diecinueve, por la cual se declara improcedente el recurso de casación interpuesto por la Empresa Edal Estudios y Proyectos de Saneamiento Empresa Individual de Responsabilidad Limitada contra la sentencia de vista contenida en la resolución número veintiuno. En consecuencia, la SBN inició las acciones de defensa a fin que se cumpla lo ejecutoriado, por la cual se ha declarado fundada la demanda sobre reivindicación interpuesta por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y en consecuencia que la demandada desocupe y entregue el inmueble sub litis” (...);*

11. Que, mediante el Informe de Brigada N.° 00283-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2022 (fojas 144 al 148), se concluyó respecto a “el predio” lo siguiente:

“(...)

- *Constituye un bien de titularidad del Estado.*
- *El administrado ha cumplido con presentar los documentos detallados en el literal 3 del numeral 6.2 de la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN.*
- *En consecuencia, corresponde que esta subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.*

(...)"

Respecto a la calificación sustantiva

12. Que, como producto de la inspección técnica efectuada por los profesionales de esta subdirección el día 12 de abril de 2022, se verificó que: *i) el acceso es a través de la cuadra 21 de la Avenida Riva Agüero, se ingresa a la Calle Los Cedros, donde se ubica el lote 1 de la manzana ch del AA.HH. Pando, IX Etapa, que constituye "el predio" materia de inspección, cuya fachada está conformada por muro tarrajado, de ladrillo y cemento, con una puerta y un portón para ingreso de vehículos, ambos de plancha metálica acanalada; ii) al ingresar al interior se aprecia un ambiente amplio (a todo lo ancho del lote), de 3,50 m. de altura, con techo ligero de calamina metálica sobre vigas estructuradas con varillas metálicas, piso de cemento, el cual ocupa aproximadamente el 80% del terreno, y que es usado como garaje particular, sala de estar, archivo de documentos y cocina; iii) al fondo del lote hay una habitación de ladrillo y cemento usada como escritorio, complementadas con otras habitaciones levantadas con paneles de madera machihembrada, de dos pisos, usadas como dormitorios y baños; iv) cabe indicar que todo el perímetro del predio se encuentra totalmente cercado con muros de cemento y columnas de concreto; v). el administrado manifiesta que usa el predio como vivienda, conjuntamente con sus hermanos. de esta manera se ha verificado que el administrado ejerce posesión sobre el predio; y, vi) el predio cuenta con servicio de agua, desagüe y suministro de energía eléctrica, tal como se acredita con la Ficha Técnica N.º 046-2022/SBN-DGPE-SDDI (foja 153);*

13. Que, mediante el Informe de Brigada N.º 00461-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2022 (fojas 160 al 163), esta subdirección realizó la calificación sustantiva favorable, habiéndose verificado que "el administrado" cumplió con acreditar fehacientemente el cumplimiento de los cuatro (04) requisitos que exige la causal de venta invocada, los mismos que deben concurrir de manera conjunta, siendo éstos los siguientes:

a) 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", "el administrado" para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en "el predio" con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, adjuntó la siguiente documentación:

- **Recibos de pago nros. 0219266 y 0227576** emitidos por la Municipalidad Distrital de San Miguel del 03 de marzo y 11 de abril de 2008, correspondientes a los arbitrios del año 2008 – impuesto predial del 2002 al 2008, con código de contribuyente N.º 45505, correspondiente a "el administrado", no obstante, en la dirección del predio se consigna como: "Calle Los Cedros Mz. Ch. Lote 1 – San Miguel".
- **Declaración jurada de autovaluo (HR y PU)** correspondiente a los años 2002 al 2010 impreso el 02 de junio de 2021 por la Municipalidad distrital de San Miguel, con código de contribuyente n° 45505, correspondiente a "el administrado", no obstante, la dirección que figura es: "Calle Los Cedros Mz. Ch. Lote 1 – Urb. San Miguel Antiguo – San Miguel".

De la evaluación de ambos documentos si bien la dirección no es la misma, “el administrado”, de acuerdo a los Formularios HR del año 2002 al 2010, declara que solo posee un predio, el cual se encuentra ubicado en la “Calle Los Cedros Mz. Ch. Lote 1 en el distrito de San Miguel; y, de acuerdo a la Ficha Técnica n.º 291-2008/SBN-GOJAR del 7 de agosto de 2008, se advierte que “el predio” se encuentra ubicada en la calle Los Cedros y tiene como dirección: Lote 1 Mz. CH del Asentamiento Humano Pando IX Etapa, siendo ocupado por la empresa “EDAL Estudios y Proyecto de Saneamiento -E.I.R.L.”, por lo que al ser “el administrado” el titular – gerente2 , se colige que se trata del predio que este declaró en los Formularios HR ya mencionados, siendo ello así se ha determinado que los Recibos de pago nros. 0219266 y 0227576 de los arbitrios del año 2008 – impuesto predial del 2002 al 2008, corresponden a la ubicación de “el predio”.

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

b) Respecto al área delimitada en su totalidad

Como resultado de la inspección técnica efectuada el 12 de abril de 2022, se verificó, entre otros, que todo el perímetro de “el predio” se encuentra totalmente cercado con muros de cemento y columnas de concreto; además cuenta con una fachada conformada por muro tarrajada, ladrillo y cemento, con una puerta y un portón para ingreso de vehículos, ambos de plancha metálica acanalada. En consecuencia, se concluye que cumple con el segundo requisito.

c) Respecto al fin habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio

Como resultado de la inspección técnica efectuada el 12 de abril de 2022, se constató que “el administrado” se encuentran en posesión total de “el predio”, y viene siendo usada como vivienda, oficina, garaje, además cuenta con una habitación de ladrillo y otras habitaciones de madera machihembrada, contando con servicios de luz, agua y desagüe. De esta forma, al desarrollarse la actividad de vivienda en la mayor parte de “el predio”, se cumple con el tercer requisito.

d) Respecto a que el petitorio de venta directa formulado por “el administrado” 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 “el administrado” cumple con los requisitos previstos para la causal 3) del artículo 222 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

14. Que, mediante el Memorando N.º 00074-2022/SBN del 04 de julio de 2022 (foja 176), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, en su condición del titular de la entidad, manifestó su conformidad al procedimiento administrativo de venta directa respecto de “el predio”;

15. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N.° 02266-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2022 (fojas 181 al 183), notificado por casilla electrónica asignada por esta Superintendencia a “el administrado” el mismo día, se comunicó a “el administrado” que se otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial de “el predio”, se debía depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), 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”;

16. Que, mediante el Memorando N.° 00425-2022/SBN-OAF-SAT del 19 de julio de 2022 (fojas 185 al 186), el ex Sistema Administrativo de Tesorería-SAT, hizo de conocimiento que “el administrado” efectuó el depósito solicitado en el numeral precedente, el día 14 de julio de 2022, con la Nota de Abono N.° 00002438 por el importe de S/. 9 200.00 (Nueve Mil Doscientos con 00/100 Soles), el mismo que fuera depositado en la CC. N.° 00-068-360137;

Sobre la valuación comercial del predio

17. Que, mediante el Oficio N.° 1451-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 18 de octubre de 2022, el cual fuera registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 19 de octubre de 2022 (Sl. N.° 27710-2022) (foja 214) , el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, trasladó a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N.° 06956-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de Tasación”) (fojas 215 al 226), el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de US\$ 166 359.27 Dólares Americanos o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/. 660 446.30 Soles;

18. Que, mediante el Informe de Brigada N.° 00956-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2022 (fojas 228 al 235), esta subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el “Informe de Tasación”. efectuado por la Dirección de Construcción respecto de “el predio”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones;

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

19. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículo 224° y 226° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 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, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio materia de venta, pueda formular su oposición debidamente sustentada. 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;

20. Que, mediante el Oficio N.° 04334-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre de 2022 (foja 236 al 237), 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;

21. Que, tomando en consideración que el Oficio N.° 04334-2022/SBN-DGPE-SDDI fue notificado a “el administrado” el 03 de noviembre de 2022, a través de la casilla electrónica asignada por esta Superintendencia (foja 238), se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, venció el 10 de noviembre de 2022;

22. Que, mediante el escrito s/n registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 09 de noviembre de 2022 (Sl. N.° 30163-2022) (fojas 239 al 243), “el administrado” hace de conocimiento que el aviso de venta fue ingreso ante el Diario Oficial “El Peruano” el día 09 de noviembre de 2022 y la fecha de publicación sería el 11 de noviembre de 2022; asimismo, mediante el escrito s/n registrado el 15 de noviembre de 2022 (Sl. N.° 30875-2022) (fojas 244 al 246), remitió el recorte del aviso de venta debidamente publicitado;

23. Que, mediante el Memorando N.° 04467-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2022 (foja 247), se solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario respecto a la existencia de oposiciones al procedimiento de venta promovido en el presente expediente administrativo, recibiendo como respuesta el Memorando N.° 01770-2022/SBN-GG-UTD del 30 de noviembre de 2022 (foja 248), a través del cual se nos informa que no se han formulado oposiciones al precitado procedimiento, por lo que es factible proseguir con la venta directa;

Del pago del precio de “el predio”

24. 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 “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 con el tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP;

25. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.20.2 de “la Directiva”, si “el administrado” desee 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;

26. Que, en el supuesto que “el administrado” no comunique 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;

27. 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

28. 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 “el administrado”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011- 2022-VIVIENDA, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN y el Informe Técnico Legal N.º 00018-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- APROBAR la VENTA DIRECTA por casual establecida en el numeral 3 del Artículo 222 de “el Reglamento” a favor de **EDUARDO ALDAVE VALERIO**, respecto del predio de 173,30 m², ubicado en el Lote 1, Manzana CH del Asentamiento Humano Pando IX Etapa, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida N.º P01203716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima-Zona Registral N.º IX-Sede Lima, signado con el CUS N.º 38984.

Artículo 2º.- El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 166 359.27 (Ciento Sesenta y Seis Mil Trescientos Cincuenta y nueve con 27/100 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.

Artículo 3º.- En el supuesto que **EDUARDO ALDAVE VALERIO** 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 vigésimo 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, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

Artículo 4º.- La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de **EDUARDO ALDAVE VALERIO** una vez cancelado el precio de venta del predio.

Artículo 5º.- 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. –
POI N.º 18.1.1.11

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI