

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0502-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 201-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **EDUARDO ALDAVE VALERIO** mediante la cual peticona la **VENTA DIRECTA** de un predio de 173,30 m², ubicado en el lote 1, MZ. CH del Asentamiento Humano Pando IX Etapa, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, e inscrito en la partida N° P01203716 del Registro Predial Urbano de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con el CUS N° 38984 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la 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 “el TUO de la Ley”), y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo; 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, conforme los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de “la SBN”, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante escrito presentado el 20 de setiembre de 2021 (S.I. N° 24598-2021), Eduardo Aldave Valerio (en adelante “el administrado”) solicita la compraventa de “el predio” por causal establecida en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento”. Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) Fotocopia certificada de Declaración Jurada de Autoevalúo - HR y PU de los años 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005, 2004, 2003, 2002 (fojas 4 al 21); b) Fotocopia certificada de los recibos de arbitrios e impuesto predial (fojas 22 al 26); c) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales (fojas 27 al 28); y, d) Copia de su documento nacional de identidad (fojas 38).

3. 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”, 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 N° DIR-00002-2022/SBN”).
4. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” 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.
5. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00283-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de abril de 2022 (fojas 144 al 148), con el cual se realizó la calificación formal del presente procedimiento, se concluyó lo siguiente: I) “El predio” constituye un bien de titularidad del Estado, II) “el administrado” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el literal 3) del numeral 6.2) de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; y, III) en consecuencia, corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.
6. Que, mediante Informe de Brigada N° 00461-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de mayo de 2022 (fojas 160 al 163), se realizó la calificación sustantiva favorable determinándose: I) que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P01203716 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 38984, y de libre disponibilidad; II) la solicitud de “el administrado” se subsume en la causal 3) del artículo 222 de “el Reglamento”, habiéndose verificado que los documentos que presenta para acreditar la antigüedad de su posesión consolidada corresponden a los establecidos en el inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223 de “el Reglamento” y en el ítem 3 del subnumeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; por consiguiente, dado que se han cumplido con los requisitos previstos por la normativa precitada, resulta procedente continuar con el trámite de venta directa iniciado; y, III) elevar el referido informe al Superintendente Nacional de Bienes Estatales, para que, de conformidad con el artículo 193 de “el Reglamento” y el ítem 6.8.1 del subnumeral 6.8 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, evalúe emitir su conformidad para la continuación del presente procedimiento.
7. Que, como producto de la calificación formal y sustantiva efectuada por esta subdirección así como el cumplimiento de las etapas que conforman el procedimiento de venta directa descrito en el numeral 6.3 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, se emitió la Resolución 0020-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero del 2023 (fojas 257 al 265) (en adelante “la Resolución”), a través de la cual se dispuso aprobar la venta directa de “el predio” por causal establecida en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento” a favor de “el administrado”, siendo su valor comercial 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; así también, se dispuso en su artículo tercero que en caso que “el administrado” opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, debería comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada “la Resolución” y en el supuesto que no se comunique a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de “la 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 N° DIR-00002-2022/SBN”, mediante resolución administrativa se declararía la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.
8. Que, de la revisión de la documentación presentada por “el administrado” se aprecia que mediante escrito presentado el 24 de octubre de 2021 (S.I. N° 27628-2021) solicitó se le notifique al correo electrónico aldavevalerio@gmail.com, en ese sentido, “la Resolución” fue notificada a “el

administrado” el 02 de febrero de 2023, a dicha dirección de correo electrónico, en cumplimiento de lo prescrito en el segundo párrafo del numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Posteriormente, mediante escrito presentado el 14 de febrero de 2023 (S.I N° 03594-2023), “el administrado” comunica que se acoge al pago con financiamiento bancario – crédito hipotecario, adjuntando Carta de aprobación de crédito hipotecario expedida por el Gerente de Oficina del Banbif.

9. Que, el 20 de marzo de 2023 se suscribió el Contrato N° 0002-2023/SBN-DGPE (en adelante “el contrato”), siendo que, en la cláusula sexta se estableció que de conformidad con lo informado por la Unidad de Finanzas a través del memorándum N° 00136-2023/SBN-OAF-UF del 10 de marzo de 2023, “el administrado” cuenta con un saldo pendiente de pago equivalente a US\$ 130 534.86 (Ciento Treinta Mil Quinientos Treinta y Cuatro con 86/100 dólares americanos), saldo restante que se deberá cancelar dentro de los veinte (20) días de entregada la minuta de compraventa, caso contrario esta Superintendencia queda habilitada a resolver “el contrato” de pleno derecho, para lo cual bastará solo una comunicación escrita a “el comprador”, conforme a lo dispuesto en el artículo 1430° del Código Civil, de conformidad con el segundo párrafo del numeral 6.20.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”. Cabe precisar que, “el contrato” fue recepcionado por “el administrado” el 27 de marzo del 2023, conforme consta del acta de entrega de recepción N° 00014-2023/SBN-DGPE-SDDI, razón por la cual el plazo de veinte (20) días vencía el 26 de abril de 2023.
10. Que, mediante los escritos presentados el 23 y 24 de abril de 2023 (S.I. N° 09894-2023 y N° 09912-2023 respectivamente), “el administrado” solicita mayor plazo para el desembolso del banco Banbif con relación al financiamiento bancario – crédito hipotecario, señalando que el referido banco le aprobó el crédito mediante la “carta de aprobación crédito hipotecario” de fecha 10 de febrero de 2023, sin embargo, éste le remite varias observaciones a través de correo del 21 de abril de 2023, entre ellas, se encuentra el pedido de ampliación de hasta 45 días (pudiendo ser antes) como plazo para la cancelación del saldo de precio.
11. Que, con respecto a lo señalado en el párrafo precedente, y después de haberse realizado una evaluación a dichas solicitudes, se procedió a emitir el Oficio N° 01931-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de mayo de 2023, el cual fue notificado el mismo día, mediante el cual se otorgó la ampliación de plazo por única vez hasta por veinte (20) días hábiles adicionales para realizar el pago del saldo del precio de venta de “el predio”, precisándose que dicho plazo vencía indefectiblemente el 26 de mayo de 2023.
12. Que, mediante los escritos presentados el 24 y 26 de mayo de 2023 (S.I. N° 12943-2023 y N° 13371-2023 respectivamente) “el administrado” solicita tomar en cuenta la modalidad de pago acogido para que el banco pueda realizar el desembolso y se amplíe nuevamente el plazo para la cancelación del saldo pendiente amparándose en el ítem 6.21.1 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, siendo atendidas con el Oficio N° 02377-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo, notificado el 29 de mayo de 2023 (fojas 323), mediante el cual se señaló, entre otros, lo siguiente:
 - Mediante Contrato de compraventa N° 0002-2023/SBN-DGPE del 20 de marzo de 2023 (en adelante “el contrato”) se efectuó la transferencia de dominio de “el predio”, venta que se realizó con financiamiento bancario, pagándose US \$ 33, 500.00 dólares americanos (equivalente al 20 %), quedando un saldo de US \$ 130,534.86 dólares americanos (Ciento Treinta Mil Quinientos Treinta y Cuatro con 86/100 dólares americanos), que debía cancelarse dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes de entregada la minuta de compraventa, conforme se advierte de la cláusula sexta de “el contrato”; siendo que el contrato fue recepcionado el 27 de marzo de 2023, el plazo para el pago del saldo del precio vencía el 26 de abril de 2023.
 - Se precisa que la modalidad de pago acogida, según lo señalado en la cláusula sexta de “el contrato” fue la de financiamiento bancario, en virtud a lo solicitado por “el administrado” y en atención a la carta de aprobación del crédito presentado.
 - El numeral 6.21.1 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” no regula de forma expresa la

ampliación de plazo para el pago del saldo de precio en la modalidad de pago mediante financiamiento bancario; tal es así que, en el Oficio N° 01931-2023/SBN-DGPE-SDDI se indicó que de “el Reglamento” y “la Directiva” no se advierte regulación legal expresa con referencia a solicitudes de ampliación de plazo en dicha modalidad de pago, por lo que, realizándose una interpretación teleológica de los artículos 72° y 73° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.21.1 y 6.21.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN” y, aplicando supletoriamente lo regulado en los numerales 147.2 y 147.3 del artículo 147° de la Ley N° 27444, Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, y considerando el principio de buena fe contractual en la celebración, interpretación, ejecución y/o cumplimiento de los contratos, se le concedió la ampliación del plazo por única vez, otorgándose la misma cantidad de días hábiles, al ya otorgado primigeniamente conforme lo señalado en la cláusula sexta de “el contrato”; por lo que, no procede replantear el plazo otorgado o conceder una nueva ampliación de plazo para el pago del saldo del precio de venta de “el predio”, siendo que este vence de manera indefectible el 26 de mayo de 2023.

- En caso de no realizarse el pago dentro del plazo, esta Superintendencia queda habilitada a resolver “el contrato” de pleno derecho, para lo cual bastará solo una comunicación escrita al comprador conforme a lo dispuesto en el artículo 1430° del Código Civil, según se estipula en la cláusula sexta del referido contrato; así como se hará efectivo el cobro del monto depositado como garantía, la cual tuvo por objeto respaldar la tramitación del presente procedimiento, por concepto de penalidad, conforme lo dispone el numeral 6.9.4 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, y numeral 139.4 del artículo 139° de “el Reglamento”. Sin perjuicio de ello, quedará a salvo su derecho de poder presentar nuevamente su pretensión de venta directa de “el predio” ante “la SBN”.
13. Que, mediante memorándum N° 02175-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio de 2023 se le solicitó a la Unidad de Finanzas - UF de esta Superintendencia informar si “el administrado” ha cumplido con pagar el saldo del precio de venta de “el predio”, siendo que, mediante Memorándum N° 00255-2023/SBN-OAF-UF del 02 de junio de 2023 (fojas 325), la referida oficina comunica que “el administrado” no ha cumplido con realizar el referido pago, por lo que, la UF hará efectivo el cobro del monto depositado como garantía, la cual tuvo por objeto respaldar la tramitación del presente procedimiento, por concepto de penalidad a favor de esta Superintendencia, conforme lo dispone el numeral 6.9.4 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, y numeral 139.4 del artículo 139° de “el Reglamento”.
14. Que, al no realizarse el pago dentro del plazo, en adición al cobro del monto depositado como garantía por concepto de penalidad que se hace referencia en el considerando precedente, corresponde que esta Superintendencia comunique por la presente resolución a “el administrado” que se ha optado por resolver de pleno derecho “el contrato” conforme a lo normado en el artículo 1430¹ del Código Civil, según lo estipulado en la cláusula sexta² del referido contrato; corresponde

¹ **Artículo 1430.-** Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.

La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

² **CLÁUSULA SEXTA: SALDO PENDIENTE DE PAGO. –**

De conformidad con lo informado por la Unidad de Finanzas de esta Superintendencia a través del Memorando N.° 00136-2023/SBN-OAF-UF del 10 de marzo de 2023, **EL COMPRADOR** cuenta con un saldo pendiente de pago equivalente a US\$ 130,534.86 (Ciento Treinta Mil Quinientos Treinta y Cuatro con 86/100 dólares americanos).

Al respecto, es preciso señalar que de conformidad con lo prescrito en el segundo párrafo del numeral 6.20.2 de “la directiva”, **EL COMPRADOR** deberá efectuar el pago del saldo restante dentro de los veinte (20) días de entregada la minuta de compraventa. En caso de no realizarse el pago dentro del plazo, **LA SBN** queda habilitada a resolver el presente contrato de pleno derecho, para lo cual bastará solo una comunicación escrita a **EL COMPRADOR**, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1430° del Código Civil.

Las partes dejan constancia que la firma de la escritura pública se realizará luego de que **EL COMPRADOR** pague el íntegro del precio de venta señalado en la cláusula quinta, de conformidad con lo establecido en el

hacer efectivo lo dispuesto en el artículo 3° de “la Resolución”; así como disponer la conclusión del procedimiento por resolución de “el contrato” de acuerdo al artículo 201³ de “el Reglamento” y el sub numeral 6.20.2 de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, concordante con el numeral 72.1 del artículo 72⁴ y artículo 73⁵ de “el Reglamento”; y, consecuentemente, disponerse el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “el administrado” pueda volver a presentar una nueva solicitud de venta directa.

15. Que, en ese sentido, habiendo quedado resuelto “el contrato”, de conformidad con lo normado en el artículo 1372⁶ del Código Civil, “el administrado” deberá realizar las coordinaciones con la Unidad de Finanzas para la devolución del monto de US\$ 33,500.00 (Treinta y tres mil quinientos con 00/100 dólares americanos), correspondiente a la cancelación del 20 % del precio de venta del predio, equivalente al importe de S/ 124,955.00 (Ciento veinticuatro mil novecientos cincuenta y cinco con 00/100 soles), al tipo de cambio 3.730, conforme lo comunicado por la referida oficina con el Memorándum N° 00112-2023/SBN-OAF-UF del 28 de febrero de 2023.
16. Que, como consecuencia de la resolución de “el contrato” si bien corresponde la devolución del predio en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de aquel en que se practique la notificación, de conformidad con lo señalado en el artículo 73° de “el Reglamento” y la Sexta Disposición Complementaria Final de “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”; mediante escrito presentado el 31 de mayo de 2023 (S.I N° 13879-2023), “el administrado” solicita nuevamente la compraventa directa de “el predio” por causal establecida en el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento”, pedido que se encuentra en evaluación, razón por la cual, no corresponde se haga efectiva la devolución del predio hasta la culminación del nuevo procedimiento de compraventa directa, de ser el caso.

numeral 6.23.3 de “la directiva”.

³ **Artículo 201.- Pago en los actos de disposición**

201.1 En los actos de disposición a favor de particulares, el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado en la forma establecida en los artículos 72 y 73 del Reglamento.

201.2 En caso que el solicitante comunique que dicho valor será cancelado con financiamiento bancario, puede otorgarse la minuta de compraventa con el adelanto de por lo menos el 20% del valor, y las demás condiciones establecidas en la Directiva que emite la SBN.

⁴ **Artículo 72.- Pago de la contraprestación**

72.1 En los actos de administración y disposición de predios estatales a título oneroso, el pago de la contraprestación se efectúa dentro del plazo máximo de quince (15) días de notificada la resolución.

72.2 Cuando el pago de la contraprestación es a plazos, se efectúa según el cronograma y número de cuotas que señale la resolución y/o contrato.

⁵ **Artículo 73.- Incumplimiento en el pago de la contraprestación**

73.1 En caso de que el solicitante no pague la contraprestación en los plazos indicados en la resolución, se aplican la penalidad y los intereses legales que se establezcan en la resolución y/o contrato, hasta un plazo adicional máximo de treinta (30) días.

73.2 Vencido el plazo referido en el párrafo anterior sin que el solicitante haya cumplido con pagar la contraprestación, la entidad procede a emitir resolución declarando, según sea el caso, la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento o la resolución del contrato, consecuentemente la devolución del predio en el plazo máximo de diez (10) días.

⁶ **Artículo 1372.-** La rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato.

La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva.

Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible deben rembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento.

En los casos previstos en los dos primeros párrafos de este Artículo, cabe pacto en contrario. No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444”, Resolución N° 0066-2022/SBN, la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN, Código Civil, e Informe Técnico Legal N° 576-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. – Declarar la **RESOLUCIÓN** del contrato de compraventa N° 0002-2023/SBN-DGPE del 20 de marzo de 2023, de conformidad con lo normado en el artículo 1430 del Código Civil, por incumplimiento en el pago de la contraprestación, lo que deberá ser comunicado, a través de la notificación de la presente resolución a **EDUARDO ALDAVE VALERIO** en virtud de lo señalado en la cláusula sexta del mencionado contrato.

SEGUNDO. – Declarar **CONCLUIDO** el procedimiento de venta directa presentado por **EDUARDO ALDAVE VALERIO**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO. - Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N.º 18.1.1.17

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI