



**RESOLUCIÓN N° 0567-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de junio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 1288-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN CENTRO COMERCIAL EL HUECO DEL CONO SUR**, representada por su presidente, Karina Jessica Vilcapoma Vento, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 1 364.78 m<sup>2</sup>, denominado Lote 55, ubicado en la calle Wiracocha, Pueblo Joven Inca Pachacútec, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° P03043612 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX sede Lima, signado con el CUS N° 40356 (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.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante escrito s/n presentado el 18 de noviembre de 2021 a través de la mesa de partes de esta Superintendencia (S.I. N° 29978-2021) (fojas 01 al 10), la Asociación Centro Comercial El Hueco del Cono Sur (en adelante “la administrada”), 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, los documentos siguientes: **i)** declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado (fojas 11); **ii)** copia simple de la Resolución de Sub Gerencia de Planeamiento Urbano Catastro, Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas N° 163-2021-SGPCOPHU-GDU/MVMT del 04 de octubre de 2021, emitida por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (fojas 12-14); **iii)** copia simple de recibo único de caja emitido por la Municipalidad de Villa

María del Triunfo (fojas 15); **iv**) copia simple del Memorandum múltiple N° 01 del 21 de septiembre de 2021, emitido por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (foja 16); **v**) copia simple del plano de ubicación y perimétrico (fojas 17 al 18); **vi**) copia simple de la memoria descriptiva (fojas 19 al 20); **vii**) copia simple del Certificado de Vigencia de poder expedido el 11 de mayo de 2021 por la Oficina Registral de Lima de la SUNARP (fojas 21 al 23); **viii**) copia simple del documento nacional de identidad (fojas 24); **ix**) copia simple del Certificado Literal de la partida N° P03043612 del Registro de Predios, emitido por la Oficina Registral de Lima de la SUNARP (fojas 25 al 36); y **x**) copia simple de Licencia de Funcionamiento Definitiva del 29 de septiembre de 2017, emitida por la Municipalidad de Villa María del Triunfo (fojas 37).

3. Que, asimismo, mediante escrito s/n presentado el 14 de diciembre de 2021 (S.I. N° 32107-2021), “la administrada” adjunta, entre otros, copia simple de los actuados del Expediente N° 510-2021/SBNSDDI (fojas 40-411);

4. 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”);

5. 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 esta 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”;

6. 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;

7. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del Artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia solo 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;

8. 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;

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

10. Que, efectuado el análisis a través del Informe Preliminar N° 00146-2022/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero de 2022 (fojas 412 al 415), se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

*(...)*

*4.1 “El predio”, se encuentra inscrito a favor del ESTADO en la Partida N° P03043612 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado en el SINABIP con código CUS 40356.*

*4.2 “El predio” constituye un bien de dominio privado, revertido a favor del estado mérito de las resoluciones N° 032-2011/SBN-DGPE-SDDI de 17.05.2011 y la Aclaratoria N° 092-2011/SBN-DGPE-SDDI de 18.08.2011.*

*4.3 “El predio” no presenta superposición con solicitudes en estado pendiente o en trámite. No obstante, se advierte la superposición total con la SI N° 13333-2021 EXP N° 510-2021/SBNSDDI en estado concluido e impulsado por “el administrado” que con resolución N° 0853-2021/SBN-DGPE-SDDI declara la inadmisibilidad de su solicitud de venta directa.*

*4.4 La documentación presentada para acreditar las causales de venta directa, el Parte N° 1817 DIRSEG-DIVASOC-V-PNP y el parte ITP N° 99-DIRSEG-DIVASOC.V.PNP, consigna información que corresponde a “el predio” (Lote 55), sin embargo, ambos documentos discrepan en la denominación de la “Asociación Centro Comercial El Hueco del Cono Sur”, asimismo el parte ITP N° 99, señala que la inspección fue realizada en Av. Bauzate Meza 2750 – distrito de la Victoria, ubicación que corresponde al Mercado Municipal 18 de Enero.*

*4.5 “El predio” se encuentra incorporado al portafolio predial del Estado con código N° 419-2020, sin propuesta de venta pro subasta pública.*

*4.6 “El predio” se encuentra ubicado en ámbito urbano, ocupado por un mercado con puestos de madera y techo de calamina que cubre la totalidad de su extensión, cuya antigüedad data del año 2010, asimismo, se observa que el predio está delimitado por tablonces de madera. Análisis sustentado con imágenes satelitales del Google Earth e inspecciones técnicas del 29.11.2009 y 19.11.2013 (Ficha Técnica N° 0147-2009/SBN-GO-JAD y Ficha Técnica N° 1182-2013/SBN-DGPE-SDS).  
(...)”*

**11.** Que, como parte de la calificación formal se emitió el Oficio N° 01273-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2022, notificado el 10 de mayo de 2022 a la casilla electrónica de “la administrada”, mediante el cual se le requirió: i) precisar la causal o supuesto legal al que se acoge, es decir, al numeral 3 o 4 del artículo 222° de “el Reglamento”; y, ii) presentar nueva acta de asamblea general donde conste la cesión de la posesión efectuada por los asociados a favor de “la administrada”, teniendo en cuenta lo estipulado en el literal d) del numeral 3) del artículo 223° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2) de “la Directiva”, otorgándole para ello un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil; siendo que, dentro del plazo otorgado, mediante escrito presentado el 03 de mayo de 2022 (S.I N° 11819-2022), “la administrada” precisa que se acoge a la causal 3 (posesión consolidada) del artículo 222° de “el Reglamento”, y cumple con adjuntar el acta de asamblea general extraordinaria de asociados de la Asociación Centro Comercial El Hueco del Cono Sur de fecha 23 de abril de 2022, que contiene el acuerdo de cesión de posesión a “la administrada” (persona jurídica).

**12.** Que, mediante el Informe de Brigada N° 00551-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de julio de 2022 (fojas 447 al 449), se concluyó respecto a “el predio” lo siguiente:

*“4.1. “El predio” constituye un bien de titularidad del Estado de dominio privado.*

*4.2. “La Asociación” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el inciso 3) del artículo 222, el inciso d) del numeral 3 del artículo 223 de “el Reglamento” y en el artículo VI) de “la Directiva”; y,*

*4.3. En consecuencia, corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.”*

### **Respecto a la calificación sustantiva**

13. Que, como producto de la inspección técnica efectuada por los profesionales de esta subdirección el día 15 de julio de 2022, se verificó que: **i)** el predio es de topografía de pendiente inclinada, en un entorno urbano consolidado con pistas y veredas, ocupa aproximadamente media manzana de forma trapezoidal, y se encuentra delimitado en sus lados norte, sur y oeste por vías, y por el lado este colinda con propiedad del administrado (P03043560, comprado a la SBN); **ii)** el predio cuenta con todos los servicios, agua, luz y desagüe; **iii)** el predio se encuentra ocupado en su totalidad por un mercado denominado “Asociación Centro Comercial El Hueco del Cono Sur”, que según indican vienen ocupando desde el año 2009, con constancia de posesión desde el 22 de octubre del 2010; **iv)** el predio se encuentra delimitado en su totalidad con estructura metálica con calaminas, además cuenta con 04 portones metálicos de accesos; **v)** en su interior se verificó 162 puestos pertenecientes a los rubros, carnes, pescado, comidas, naturistas, peluquerías, electrodomésticos, plásticos, comida de animales, 02 oficinas administrativas y 03 de baños; **vi)** del Padrón de socios proporcionado por la asociación se constató la existencia de 162 puestos correspondientes a una cantidad de socios, a las personas encontradas se les preguntó si eran socios, se les consultó individualmente si estaban de acuerdo con la presente directiva, algunos de ellos por teléfono (consultándose puesto, nombre, DNI) y si tenían conocimiento que venían solicitando a la SBN la compra del predio, a lo que respondieron en su totalidad que "sí"; **vii)** durante el recorrido por el mercado no se encontró ningún socio que manifestara oposición al procedimiento de compra del terreno, se atendió una consulta de un dirigente perteneciente al concejo de vigilancia quien solicitó mayor información del procedimiento; **viii)** la dirigencia manifiesta que cuentan con licencia de funcionamiento, como mercado, certificado de defensa civil; y, **ix)** durante la inspección realizada se contó con la presencia de los dirigentes del mercado, tal como se acredita con la Ficha Técnica N° 0083-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 454 al 455);

14. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00698-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2022 (fojas 471 a 475), esta subdirección realizó la calificación sustantiva favorable, habiéndose verificado que “la administrada” 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 222° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3 del numeral 5.6 de “la Directiva”, “la administrada” para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, adjuntó la siguiente documentación:

- Acta de Inspección técnico policial emitido por la DIRINCRI el 10 de mayo de 2010, en el cual se describe que “la administrada” se encuentra en posesión pacífica de los lotes 3 y 55 del Pueblo Joven Inca Pachacútec, donde desarrollan actividades de comercio.

De acuerdo a lo expuesto, se tiene que el citado documento corresponde a “el predio”; en ese sentido, “la administrada” acredita posesión sobre “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, concordante con el literal b) del ítem 3 del numeral 6.2 de “la Directiva”, por lo que se cumple el primer requisito de antigüedad.

#### **b) Respecto al Área delimitada en su totalidad**

Como resultado de la inspección técnica realizada el 15 de julio de 2022, conforme consta en la Ficha Técnica N° 0083-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2022 (fojas 454 al 455), se ha verificado que “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad con estructura metálica con calaminas, contando además cuenta con 04 portones metálicos de accesos. En consecuencia, se concluye que cumple con el segundo requisito.

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

Como resultado de la inspección técnica realizada el 15 de julio de 2022 conforme consta en la Ficha Técnica N° 0083-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2022 (fojas 454 al 455), se constató que “la administrada” se encuentra en posesión total de “el predio”, el cual está ocupado por un mercado denominado “Asociación Centro Comercial El Hueco del Cono Sur”, el mismo que cuenta en su interior con 162 puestos pertenecientes a los rubros de carnes, pescados, comidas, naturistas, peluquerías, electrodomésticos, plásticos, comida de animales, 02 oficinas administrativas y 03 baños; en consecuencia, se ha determinado que “la administrada” destina “el predio” a la actividad comercial, en consecuencia, el tercer requisito ha quedado acreditado.

**d) Respetto a que el petitorio de venta directa formulado por “la administrada” no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades**

Al respecto, ha quedado determinado que “el predio” es un bien de dominio privado; así como que “la administrada” cumple con los requisitos previstos para la causal 3) del artículo 222° de “el Reglamento” y el subnumeral 3 del numeral 5.6 de “la Directiva”, con ello se descarta que el presente procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades; en consecuencia, el cuarto requisito ha quedado acreditado.

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

15. Que, mediante el Memorando N° 00017-2023/SBN del 30 de enero de 2023 (fojas 503), 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”;

16. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N° 00534-2023/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2023 (fojas 505 al 506), notificado el mismo día por casilla electrónica asignada por esta Superintendencia a “la administrada”, se comunicó a la misma que se le 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 compraventa, de conformidad a lo señalado en el numeral 194.1 del Artículo 194 de “el Reglamento”;

17. Que, mediante el Memorando N° 00102-2023/SBN-OAF-UF del 17 de febrero de 2023 (fojas 513), la Unidad de Finanzas - UF hizo de conocimiento que “la administrada” efectuó el depósito solicitado en el numeral precedente, el día 08 de febrero de 2023, con la Nota de Abono N.° ENT.EFEC 02797230 de fecha 08 de febrero 2023, por el importe de S/ 9 900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles), el mismo que fuera depositado en la cuenta corriente N° 00-068-360137;

**Sobre la valuación comercial del predio**

18. Que, mediante el Oficio N° 0422-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 21 de abril de 2023, el cual fue registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 24 de abril de 2023 (S.I N° 09907-2023) (foja 537), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCyS, remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N° 1711-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de Tasación”) (fojas 538 a 549), el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de US\$ 781 942.92 (Setecientos Ochenta y Un Mil Novecientos Cuarenta y Dos con 92/100 dólares americanos), o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/. 2 947 924.80 (Dos Millones Novecientos Cuarenta y Siete Mil Novecientos Veinticuatro con 80/100 Soles);

19. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00457-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2023 (fojas 560 al 564), 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***

20. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 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;

21. Que, mediante el Oficio N° 02302-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2023 (fojas 565 al 566), se hizo de conocimiento el valor del precio de venta, remitiéndose además 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;

22. Que, tomando en consideración que el Oficio N° 02302-2023/SBN-DGPE-SDDI fue notificado a “la administrada” el 24 de mayo de 2023, a través de la casilla electrónica asignada por esta Superintendencia (foja 567), se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, vencía el 31 de mayo de 2023;

23. Que, mediante la Carta N° 005-2023-ACCHCS registrada a través de nuestra mesa de partes virtual el 25 de mayo de 2023 (S.I. N° 13175-2023) (fojas 568 al 569), “la administrada” hace de conocimiento que el aviso de venta fue ingresado ante el Diario Oficial “El Peruano” el día 25 de mayo de 2023 y la fecha de publicación sería el 26 de mayo de 2023;

24. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, siendo que, se advierte un error material en el aviso de publicación remitido a “la administrada” con el Oficio N° 02302-2023/SBN-DGPE-SDDI, en la última denominación de “la administrada”, mediante Oficio N° 02391-2023/SBN-DGPE-SDDI notificado el 26 de mayo de 2023 a la casilla electrónica de “la administrada” se le remitió el aviso de fe de erratas, a fin de que se efectúe también su publicación en el diario respectivo. Es así que, mediante la Carta N° 007-2023-ACCHCS presentada el 01 de mayo de 2023 (S.I. N° 14063-2023) (fojas 575 al 578), “la administrada” remitió el recorte del aviso de venta y la fe de erratas debidamente publicitadas;

25. Que, mediante el Memorando N° 02369-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2023 (foja 581), 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° 01022-2023/SBN-GG-UTD del 16 de junio de 2023 (foja 582), 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”***

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 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;

27. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.20.2 de “la Directiva”, si “la administrada” desea 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;

28. Que, en el supuesto que “la administrada” 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;

29. 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***

30. 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 “la administrada”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN y el Informe Técnico Legal N° 0655-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2023;

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** - **APROBAR la VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 3 del Artículo 222° de “el Reglamento” a favor de la **ASOCIACIÓN CENTRO COMERCIAL EL HUECO DEL CONO SUR**, respecto del predio de 1 364.78 m<sup>2</sup>, denominado Lote 55, ubicado en la calle Wiracocha, Pueblo Joven Inca Pachacútec, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° P03043612 del Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX sede Lima, signado con el CUS N° 40356.

**Artículo 2°.** - El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 781 942.92 (Setecientos Ochenta y Un Mil Novecientos Cuarenta y Dos con 92/100 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 3°.** - En el supuesto que la **ASOCIACIÓN CENTRO COMERCIAL EL HUECO DEL CONO SUR** 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 séptimo 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 4°.** - La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de la **ASOCIACIÓN CENTRO COMERCIAL EL HUECO DEL CONO SUR** una vez cancelado el precio de venta del predio.

**Regístrese, y comuníquese. –**  
**POI N° 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

Profesional de la SDDI