

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0830-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 557-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JAIME RODRIGO LOPEZ FERNANDEZ**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 4 104.95 m², ubicado en el Sector Punta Patillos, distrito de Culebras, provincia de Huarney, departamento de Ancash, el cual está inscrito en la Partida Registral n.° 11040008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, anotado con CUS n.° 185651 (en adelante, “el predio”).

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 escrito s/n, presentado el 06 de junio de 2019, a través de la mesa de partes de esta Superintendencia [S.I. N° 18593-2019] (fojas 1 y 2), el señor Jaime Rodrigo López Fernández (en adelante “el administrado”), solicitó la adjudicación bajo la modalidad de venta directa por causal de posesión prescrita en el numeral c) del Artículo 77° del derogado Reglamento de la Ley 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, respecto de “el predio” y el área de 6 593,90 m² (en adelante, “el predio 2”), ubicado a la altura del km 318 de la carretera Panamericana Norte en la playa Patillos, distrito de Culebras, provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito en la partida registral 11027469 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, para la cual cumplió con adjuntar, entre otros, los documentos siguientes: **i)** Memoria Descriptiva elaborado por la empresa Hidrosurvey y Medio Ambiente SAC para la determinación de la LAM, de fecha agosto del 2018 (fojas 5 al 10); **ii)** Resolución Directoral N° 0587-2017 MGP/DGCG de fecha 14.07.2017 (fojas 11 al 14); **iii)**

Constancia de posesión de fecha 05.04.2018 emitido por la Municipalidad distrital de Culebras (foja 15); **iv**) Certificado de búsqueda Catastral de fecha 25.08.2009 (fojas 23 al 26); **v**) Constancia de Zonificación de fecha 25.01.2011 emitido por la Corte Superior de Justicia del Santa (foja 27); **vi**) Plano de Ubicación (U-RL1) (foja 31); y, **vii**) Plano Perimétrico (VP – 01) firmado por el Ingeniero Iovan Javier Márquez Ccallocunto de fecha febrero del 2018 (foja 32).

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° 007-2008-VIVIENDA –como el caso de autos–, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento al marco normativo vigente.

4. Que, en el expediente del visto, se viene tramitando el procedimiento de venta directa de “el predio”, por lo que, se adecuó la solicitud inicial de “el administrado”, a la adjudicación de venta directa por causal de posesión regulada en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”.

5. 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”).

6. 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”.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

Respecto a la calificación formal

10. Que, efectuado el análisis a través del Informe Preliminar n.° 0872-2019/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2019 (fojas 39 al 41), complementado con el Informe Preliminar n.° 00092-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2020 (fojas 59 y 60) se determinó respecto de “el

predio” y “el predio 2”, entre otros, lo siguiente:

i) “El predio” y “el predio 2” se encuentran dentro del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida N° 11027469 de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, identificado con el CUS N° 96583.

ii) Según LAM aprobada mediante Resolución Directoral N° 0587-2017 MGP/DGCG de fecha 14.07.2017, y Plano VP-01 “el predio” y “el predio 2” se encuentran fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional.

iii) “El predio” y “el predio 2” se encuentran en ámbito de la concesión minera denominada “GIGI III”, cuyo titular es Marco Antonio Ruiz Tay, asignado con código N° 010424807 en estado vigente.

iv) “El predio” y “el predio 2” se encuentran en ámbito del proceso judicial en trámite con legajo N° 195-2015 y Expediente judicial 274-2015, material legal: Prescripción adquisitiva.

v) La constancia de posesión presentada por “el administrado”, emitida por la Municipalidad Distrital de Culebras el 30 de diciembre del 2009, corresponde al terreno de 19 653,00 m², ubicado en el Sector Punta Patillos, en cuyo ámbito se encuentran “el predio” y “el predio 2”, según coordenadas consignadas en la citada constancia.

11. Que, como parte de la calificación formal se emitió el Oficio N° 03030-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2020, notificado vía Courier el 23 de octubre del 2020 (foja 61), mediante el cual se le requirió a “el administrado”: i) Certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos, a efectos de acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida y ii) Declaración Jurada de autenticidad del referido certificado; requerimiento que fue atendido mediante escrito S/N presentado el 13 de noviembre del 2020 [S.I. N° 19674-2020].
12. Que, la documentación citada en el considerando anterior fue evaluada mediante el Informe Preliminar n.° 01259-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2020 (foja 67), el que concluyó, entre otros, lo siguiente: según la Constancia de Zonificación y Vías N° 001-2020-MDC/GIDURE expedido el 01.09.2020, por la Gerencia de Infraestructura de Desarrollo Urbano Rural y Estudios de la Municipalidad Distrital de Culebras, a favor de “el administrado” corresponde al terreno de 16 747.66 m², ubicado en el Sector Punta Patillos, en cuyo ámbito se encuentran “el predio” y “el predio 2”, según coordenadas consignadas en la citada constancia, no es posible determinar la compatibilidad de los predios, ya que la constancia no precisa zonificación alguna que involucre a los mismos.
13. Que, mediante Oficio N° 03552-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 17 de agosto del 2021, notificado vía courier el 26 de agosto del 2021 (foja 72), se le requiere a “el administrado” presentar: Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”; requerimiento que fue atendido con escrito S/N presentado el 27 de agosto del 2021 [S.I. N° 22511-2021] (foja 73).
14. Que, mediante Oficio N° 00184-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de enero del 2022 (foja 74), notificado el 18 de enero del 2022 vía casilla electrónica de “el administrado” (foja 75), se le requirió: i) No ha cumplido con señalar el uso o finalidad o actividad que se le dará a “el predio” y “el predio 2”, por lo que deberá cumplir con indicar tal situación, de conformidad con el numeral 1 del artículo 100° de “el Reglamento” y el numeral 1 del artículo 6.1 de “la Directiva”; y, ii) Aclarar o ratificar el estado civil, ya que de la copia simple de su documento de identidad señala como estado civil SOLTERO; sin embargo, de la lectura de la solicitud de venta menciona como solicitante también a la señora Olga Alicia Almendariz Vega y adjunta copia simple de su documento nacional de identidad, en

el cual figura su estado civil soltera; dichos requerimientos fueron atendidos, mediante escrito S/N presentado el 31 de enero del 2022 la [S.I. N° 03292-2022] (foja 76) y escrito S/N presentado el 31 de enero del 2022 la [S.I. N° 03294-2022] (foja 81) donde señala que: **i)** el proyecto a desarrollar se inscribe dentro del área de la arquitectura para el turismo y la recreación, específicamente PROYECTO PUNTA PATILLOS ECOLOGE, proponiendo la tipología de turismo rural por su carácter de estilo y arquitectura propia que busca brindar servicios adecuados al sitio alejándose de estándares que puedan comprometer el disfrute del lugar, y, **ii)** Si bien su estado civil figura como soltero, igual como el de su cónyuge, ambos tienen una unión de hecho por más de 22 años, y tres menores hijos, para lo cual adjunta una Declaración Jurada de Convivencia.

15. Que, mediante escrito S/N presentado el 25 de febrero del 2022 [S.I. N° 05937-2022] (fojas 163 y 164), y escrito S/N presentado el 12 de marzo del 2022 [S.I. N° 07596-2022] (fojas 488 y 489), adjunta, entre otros documentos, la Constancia de Zonificación y Vías 2021 del 12 de enero del 2021, otorgado por la Municipalidad Distrital de Culebras, el cual indica que los predios se encuentran en Zona de Proyección Turística Ecológica y Vivencial, por lo que se complementa la información señalada en el decimosegundo considerando de la presente resolución, asimismo, vale indicar, que la normativa actual no contempla solicitar el certificado de zonificación y vías, a efectos de aprobar la solicitud de venta directa.

16. Que, en consecuencia, mediante Informe Brigada N° 00536-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de junio del 2022 (fojas 736 al 739), se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” y “el predio 2” constituyen bienes de titularidad del Estado de libre disponibilidad; **ii)** la evaluación del procedimiento continuará únicamente a favor de “el administrado”, toda vez que, la señora Olga Alicia Almendariz Veiga no ha acreditado tener legítimo interés en el presente procedimiento, ya que el estado de convivencia no se encuentra reconocida ni protocolizado por escritura pública y tampoco se ha cumplido con inscribirlo ante los Registros Públicos; **iii)** “El administrado” cumplió con presentar los requisitos establecidos para el cumplimiento de la causal de venta directa detallada en el literal 3) del numeral 6.2 de “la Directiva”; y, **iv)** corresponde continuar con la calificación sustantiva.

Respecto a la calificación sustantiva

17. Que, como producto de la inspección técnica efectuada por los profesionales de esta subdirección el día 21 de julio del 2022, recogido en la Ficha Técnica N° 0103-2022/SBN-DGPE-SDDI (foja 751) y Ficha Técnica N° 0104-2022/SBN-DGPE-SDDI (foja 725), ambas, de fecha 17 de agosto del 2022, y en virtud de lo señalado en el Informe Preliminar N° 01058-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de agosto del 2022 (fojas 753 al 757), se concluyó respecto a “el predio” y “el predio 2”, entre otros, que: **i)** Se encuentran ubicados en el sector Punta Patillos en el distrito de Culebras, provincia de Huarmey y departamento de Ancash, dentro del predio matriz con Partida n° 11027469 del Registro de Predios de Casma, inscrito a favor del Estado Peruano con CUS 96583; **ii)** Se encuentran en zona de Proyección Turística Ecológica y Vivencial, según la Constancia de Zonificación y Vías N° 002-2021-MDC/GIDURE de fecha 12.01.2021 suscrito por la Gerente de Infraestructura Desarrollo Urbano Rural y Estudios de la Municipalidad Distrital de Culebras; **iii)** Se encuentran fuera de la Zona de Dominio Restringido, por existir rompimiento de continuidad de la zona de dominio, porque ambos predios se encuentran ubicados sobre lomas o cerros de formación rocosa; **iv)** De las consultas realizadas en el aplicativo SINABIP y la base gráfica de procesos judiciales, se verifica que se superponen con procesos judiciales 331-2016 y se encuentran en ámbito del proceso judicial en trámite con legajo N° 195-2015 y expediente judicial 274-2015, materia legal: Prescripción adquisitiva; **v)** De la consulta realizada a la Plataforma del GEOCATMIN se visualiza que recaen sobre la concesión minera con código: 010424807, nombre: GIGI-III, titular: Marco Antonio Ruiz Tay, Estado: titulado; y, **vi)** Se verificó en la inspección realizada el 21 de julio de 2022 que “el administrado” **ejerce posesión y control sobre “el predio”, el cual se encuentra delimitada en su totalidad, ocupado y destinado a la actividad turística, corroborándose que se cumple los requisitos físicos de la causal de posesión consolidada; respecto a “el predio 2” se corrobora que este se encuentra desocupado,**

sin ninguna actividad y que no cumple los requisitos físicos de la causal de posesión consolidada.

18. Que, de la evaluación realizada y en virtud del numeral 6.5.3 de “la Directiva”, mediante el OFICIO 03151-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de setiembre del 2022 (fojas 758 y 759), notificado el 06 de setiembre del 2022, mediante casilla electrónica (foja 760), se le requirió a “el administrado” para que dentro del plazo de siete (07) días reformule el área de su pedido (excluyendo “el predio 2”); toda vez que esta Subdirección, ha evaluado continuar con el procedimiento únicamente con relación a “el predio”, en virtud de ello, mediante escrito s/n presentado el 15 de setiembre del 2022 [S.I. N° 24494-2022] (foja 761), “el administrado” da su conformidad para que prosiga el procedimiento de venta directa, solamente respecto a “el predio”.

19. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00846-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2022 (fojas 771 al 779), 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) Respetto de la posesión anterior al 25 de noviembre de 2010

De conformidad con el numeral 3 del artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3 del numeral 5.6 de “la Directiva”, “el administrado” para sustentar el cumplimiento del ejercicio de la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre del 2010, ha adjuntado la Constancia de Posesión (en copia fedateada) de fecha 30 de diciembre de 2009, emitida por el Gerente de Infraestructura, Desarrollo Urbano Rural y Estudios de la Municipalidad Distrital de Culebras, respecto de un área de 19 653,00 m², el cual corresponde al cuadro de coordenadas adjunto, que al ser graficada las coordenadas UTM en el datum WGS-84 zona 17, se observa que “el predio” se encuentra dentro del referido polígono.

De acuerdo a lo expuesto, se tiene que el citado documento corresponde a “el predio” conforme ha quedado determinado en el Informe Preliminar n.° 01058-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2022, en tal sentido, “el administrado” acredita la posesión sobre “el predio” antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que se cumple el primer requisito.

b) Respetto al área delimitada en su totalidad

En la inspección realizada el 21 de julio de 2022, registrada en la Ficha Técnica n.° 0103-2022/SBN-DGPE-SDDI y conforme a lo expuesto en el Informe Preliminar n.° 01058-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2022, se ha verificado sobre la delimitación de “el predio” que ésta se encuentra definida en su totalidad con hitos de concreto, palos de madera pintados y cuenta con guardianía permanente, no permitiendo el acceso a dicha área. Asimismo, se han construido 04 bungalows, las edificaciones son del tipo ecolodge, construidos con materiales de la zona, estructura de madera cubiertas con caña de bambú, techo de bambú, toda la vivienda está cubierto con mortero de cemento por la parte interior y exterior, piso rustico de piedra con cemento, puertas de madera y ventanas de madera y vidrio, los pasadizos están con veredas y escaleras de piedra y cemento.

De acuerdo a lo expuesto, se verifica que “el predio” se encuentra delimitado en su totalidad, por construcción de “el administrado”, cumpliéndose así, con el segundo requisito.

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

En la inspección realizada el 21 de julio de 2022, recogida en el Informe Preliminar N° 01058-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto del 2022, se ha verificado que “el administrado” tiene la posesión y control de “el predio” (Punta Patillo Ecolodge), la cual se encuentra delimitado y ocupado en su totalidad, destinándolo para fines recreativos

(actividad de turismo), en consecuencia, el tercer requisito ha quedado acreditado.

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 del Estado; 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, cumpliéndose así con el cuarto requisito.

20. Que, “el predio” se encuentra sobre ámbitos de proceso judicial y concesión minera, de acuerdo a lo señalado en el décimo y décimo séptimo considerando de la presente resolución, situaciones que fueron puestas de conocimiento a “el administrado” mediante el Oficio N° 03030-2020/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2020, según consta del cargo de recepción del mismo de fecha 23 de octubre de 2020 (foja 61), detallado así también, en el numeral 3.17 del Informe Brigada N° 00846-2022/SBN-DGPE-SDDI (calificación sustantiva), por lo que se tiene por cumplido lo señalado en el numeral 95.1 del artículo 95 de “el Reglamento” y el numeral a) del artículo 5.12. de “la Directiva”, al ser hechos que no limitan la libre disponibilidad.

21. Que, respecto al proceso judicial de prescripción adquisitiva (Legajo N° 194-2015 y Expediente Judicial 274-2015) (en adelante, “el proceso”), esta subdirección mediante Memorandum N° 02912-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de julio del 2023 (foja 900), solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, en lo referente a **i)** estado actual de “el proceso” y si es que en el mismo, existe en trámite o pendiente una medida cautelar de no innovar y **ii)** de la existencia actual de otro proceso judicial que involucre a “el predio”.

22. Que, mediante Memorandum N° 01632-2023/SBN-PP del 20 de julio del 2023 (foja 901), nos informan que “el proceso” se encuentra concluido y con sentencia favorable a esta Superintendencia, y sobre el mismo no recae una medida cautelar; por lo que se ratifica que no es un limitante para la aprobación de la venta.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

23. Que, mediante el Memorando N° 00019-2023/SBN del 01 de febrero de 2023 (fojas 806 y 807), 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”.

24. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N° 00575-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2023 (fojas 811 y 812), notificado el 04 de febrero del 2023, por casilla electrónica asignada por esta Superintendencia a “el administrado” (foja 813), se le comunicó 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”.

25. Que, mediante el Memorando N° 00099-2023/SBN-OAF-UF del 17 de febrero de 2023 (foja 823), la Unidad de Finanzas - UF hizo de conocimiento que “el administrado” efectuó el depósito solicitado en el numeral precedente, con la Nota de Abono N.° 00003813 de fecha 13 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

26. Que, mediante el Oficio N° 0561-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 29 de mayo de 2023, el cual fue registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 30 de mayo de 2023 [S.I. N° 13792-2023] (fojas 870 al 884), 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° 02131-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de Tasación”), el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de **US\$ 48 300.09** (cuarenta y ocho mil trescientos y 09/100 dólares americanos), o su equivalente al cambio en moneda nacional de **S/ 177 744.34** (ciento setenta y siete mil setecientos cuarenta y cuatro y 34/100 Soles).

27. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00639-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio del 2023 (fojas 895 al 899), esta subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el “Informe de Tasación”, efectuado por la Dirección de Construcción de “el predio”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

Sobre la publicidad del procedimiento de venta directa

28. 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.

29. Que, mediante el Oficio N° 03269-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio de 2023 (foja 902), se hizo de conocimiento a “el administrado” 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.

30. Que, tomando en consideración que el Oficio N° 03269-2023/SBN-DGPE-SDDI fue notificado a “el administrada” el 24 de julio del 2023, a través de la casilla electrónica asignada por esta Superintendencia (foja 918), se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que se ingrese el aviso de publicación, **vencía el 02 de agosto de 2023**.

31. Que, mediante escrito s/n registrada a través de nuestra mesa de partes virtual el 01 de agosto del 2023 [S.I. N° 20116-2023] (fojas 919 al 924), “el administrado” hace de conocimiento que el aviso de venta fue publicado ante el Diario de Chimbote, el día 01 de agosto del 2023, asimismo, mediante escrito s/n presentado de manera presencial el 01 de setiembre del 2023 [S.I. N° 23757-2023] (fojas 944 y 945), “el administrado” adjunta el recorte original del aviso de venta en el referido diario.

32. Que, mediante el Memorando N° 03262-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2023 (foja 930), 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° 01396-2023/SBN-GG-UTD del 17 de agosto de 2023 (foja 931), 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”

33. 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.

34. Que, cabe precisar, de conformidad a lo señalado en el numeral 6.9.3 de “la Directiva”, que en caso se apruebe la compraventa, la garantía de respaldo será imputada como parte de la contraprestación. En ese sentido, siendo que el pago de la garantía fue efectuado por “el administrado” en su oportunidad, según lo señalado en el vigesimoquinto considerando de la presente resolución, de acuerdo a lo informado por la Unidad de Finanzas con el Memorandum N° 00364-2023/SBN-OAF-UF del 25 de agosto del 2023, el saldo del precio de venta de “el predio” asciende a **US\$ 45,731.33** (Cuarenta y cinco mil setecientos treinta y uno con 33/100 dólares americanos), el cual corresponderá ser pagado por “el administrado”, de aprobarse la compraventa de “el predio”, al haberse convertido el monto de la garantía a US\$ 2,568.76 (dos mil quinientos sesenta y ocho con 76/100 dólares americanos).

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

36. 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.

37. 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

38. 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 “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “la Directiva”, “TUO de la Ley 27444”, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución 0066-2022/SBN, Resolución 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 0933-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de setiembre 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 **JAIME RODRIGO LOPEZ FERNANDEZ**, respecto del predio de 4 104.95 m², ubicado en el Sector Punta Patillos, distrito de Culebras, provincia de Huarney, departamento de Ancash, inscrito en la Partida Registral n.° 11040008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, anotado con CUS n.° 185651.

Artículo 2°. - El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 48,300.09** (Cuarenta y Ocho Mil Trescientos y 09/100 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 **JAIME RODRIGO LOPEZ FERNANDEZ** 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 trigésimo quinto considerando de la misma. De no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el Artículo 201° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del Artículo 72 y artículo 73 del citado dispositivo legal, 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 **JAIME RODRIGO LOPEZ FERNANDEZ**, 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