

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1092-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 776-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** respecto del predio de 407.00 m², ubicado en el Sector 2, Grupo 15, Manzana M, Lote 1, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, el mismo que corre inscrito en la Partida P03218384 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX – Sede Lima y signado con CUS 32628 (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 21 de julio del 2022, a través de la mesa de partes presencial de esta Superintendencia [S.I. N° 19357-2022] (fojas 1 y 2), la señora Janina Esther Chavarry Esther (en adelante “la administrada”), solicitó la venta directa de “el predio” por causal de posesión prescrita en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, asimismo, de conformidad con lo prescrito en el décimo octavo considerando de la Resolución N° 0808-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto del 2022, esta subdirección a través de la Constancia de Expediente N.° 00313-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto del 2022 (fojas 3 y 4), procedió a incorporar al presente expediente administrativo, la documentación que obraba en el Expediente N.° 576-2021/SBNSDDI (antecedente de la actual venta directa), insertándose, entre otros documentos, los siguientes: **a)** catorce fotografías (fojas 12 al 18); **b)** denuncia policial emitida por la Comisaría de Villa El Salvador, el 29 de mayo del 2021 (foja 19); **c)** declaración jurada de domicilio (foja 20); **d)** declaración jurada de no tener impedimento de contratar con el Estado (foja 21); **e)** plano de ubicación y de localización (fojas 22 al 24); **f)** copia de la Partida N° P03218384 del Registro de Predios de la Oficina Registral

de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima; y, g) copia de DNI (foja 32).

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 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 complementa 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 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.

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

Respecto a la calificación formal

8. Que, efectuado el análisis a través del Informe Preliminar n.° 818-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2021 (fojas 33 al 39), se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P03218384 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS n° 32628.

ii) De la revisión de la referida partida registral, se advierte que dicho predio fue objeto de un procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, el cual concluyó con la emisión del título de afectación en uso otorgada al Pueblo Joven Villa El Salvador – Sector Segundo Grupo Residencial 15, anotada en el asiento 00003, siendo extinguida en mérito de la Resolución Administrativa N° 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE por incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, anotada en el asiento 00006.

iii) En tal sentido, “el predio” constituye un Equipamiento Urbano destinado al uso de Servicios Comunes, teniendo la calidad de un bien de dominio público.

iv) “El predio” se encuentra en una zona urbana consolidada, cuenta con un cerco frontal de ladrillo y en su interior una edificación precaria (madera y techado con calamina) con espacios distribuidos para uso de vivienda construida, con fecha posterior a mayo del 2011, que abarca aproximadamente el 20.97% del predio, el espacio libre estaría siendo utilizado como cochera de autos, situación física registrada en la Ficha Técnica N° 0533-2018/SBN-DGPE-SDS con fecha de inspección 21/03/2018 y visualizada en imágenes

v) “El predio” cuenta con zonificación RDM (Residencial Densidad Media) de acuerdo al Plano de Zonificación del distrito de Villa El Salvador, aprobado mediante Ord. 2220-MML.

9. Que, en consecuencia, mediante Informe Brigada N° 00748-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2022 (fojas 224 al 226), se concluyó, entre otros, lo siguiente: **i) “el predio”** si bien es cierto constituye un bien de dominio público del Estado, “la administrada” ha solicitado la venta directa sustentada en la causal 3) de “el Reglamento”; por lo que, de cumplir con la causal de venta invocada, se deberá proceder a desafectar administrativamente; **ii) “La administrada”** ha cumplido con presentar los documentos detallados en el inciso 3 del numeral 6.2 del artículo 6° de “la Directiva”, a fin de acreditar la referida causal; **iii)** En cuanto a la desafectación administrativa, la situación actual de “el predio” deberá ser verificada en campo, a fin de determinar si ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, de acuerdo al artículo 92° de “el Reglamento”; y, **iv)** En consecuencia, corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.

Respecto a la calificación sustantiva

10. Que, como producto de la inspección técnica efectuada por los profesionales de esta subdirección, el día 02 de setiembre del 2022, recogida en la Ficha Técnica N° 0107-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de setiembre del 2022 (fojas 229 al 235), se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, que: **i) “El predio”** es de topografía plana, se encuentra en un entorno urbano consolidado, es de forma rectangular, totalmente cercado por un muro perimétrico de material noble de aproximado 3,00 metros de altura cuyo ingreso se hace a través de portón metálico, colindando con propietarios de terceros, la zona donde se encuentra el predio, cuenta con pistas, veredas y alumbrado público completamente con habilitación urbana, el predio cuenta con los servicios de agua, desagüe y energía eléctrica; **ii)** La parte trasera o fondo del predio está cercado con un muro perimétrico del lote vecino en su totalidad, en la parte izquierda se aprecia construcciones precarias de madera y techo de calamina en un área aproximada de 47.63 m², comenzando desde el fondo con ambientes para servicios higiénicos, la parte central, zona de lavandería con tendero de ropa y zona de almacenamiento de cajas de productos para la venta y la parte delantera como sala; y, **iii)** Por el lado derecho se observó una construcción habilitada para vivienda con un área aproximada de 45.64 m², con muros de concreto y techos de calamina con cuatro (04) puertas de ingreso, cuenta con ambientes de cocina, sala, comedor, habitaciones y baño.

11. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00897-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre del 2022 (fojas 265 al 272), 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 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 del 2010, ha cumplido con adjuntar la denuncia policial emitida por la Comisaria de Villa El Salvador el 29 de mayo del 2021, que corresponde a una ocurrencia de fecha 09 de enero del 2009, en la cual se identifica a “la administrada”, quien señala como domicilio el Sector 2, Grupo 15, Manzana M, Lote 1, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, asimismo, en el citado documento se señala que el lugar de los hechos fue en la Manzana M, Lote 1, Sector 2, Grupo 15, siendo que el Suboficial de Segunda – PNP, Walter Francisco Romero Hidalgo, indicando que “se encontraba de patrullaje motorizado en la referida dirección”.

Ahora bien, cabe acotar que respecto a la fecha de emisión del referido documento, se trata de una transcripción del libro de fecha 09 de enero del 2009, respecto de una ocurrencia de pérdida de documentos y especies, asimismo, del contenido del documento se desprende que el hecho ocurrió y/o aconteció a las 13:00 horas de la referida fecha.

Por lo tanto, se puede colegir que existe una relación de verosimilitud entre el documento probatorio presentado por “la administrada” y “el predio”, tal como se desprende del Informe Brigada N° 00748-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2022 (fojas 224 al 226), cumpliendo “la administrada” con el primer requisito.

Si bien es cierto, “la Directiva” señala que la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos descritos en el subnumeral 3 del numeral 6.2, no es menos cierto que en el presente expediente administrativo, adicionalmente al documento descrito en el párrafo precedente, obra copia de los siguientes documentos:

- ✓ **Acta de asamblea general** del Sector 2 Grupo Residencial 15, celebrada el día 11 de octubre del 2007 (fojas 215 al 216), en la cual se aprecia como punto de agenda y aprobación posterior, la entrega de la administración del local comunal (“el predio”), así como el servicio de cochera al Sr. Jorge Nieto Párraga por el período de un (01) año.
Asimismo, se puede verificar que con fecha 15 de octubre del 2007, el Sr. Jorge Nieto Párraga entregó la administración de “el predio” a “la administrada” (foja 217), lo que nos permitiría colegir que desde esa fecha ejercería la posesión del mismo.
- ✓ **Copia de la Constancia de Matrícula** expedida por la Institución Educativa Privada “Peruano Británico” el 03 de marzo del 2010 (fojas 263 al 264), en la cual se puede verificar que “la administrada” consignó como su domicilio la dirección de “el predio”, razón por la cual, nos permitiría acreditar la relación de verosimilitud entre el documento probatorio presentado y “el predio”.

Si bien es cierto, el documento fue emitido por un centro educativo particular, no es menos cierto, que éste pertenece a la Unidad de Gestión Educativa Local N°.01 de la Dirección Regional de Educación de Lima Metropolitana del Ministerio de Educación.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos precedentes, y a efectos de acreditar que “la administrada” sigue ejerciendo la posesión de “el predio” con posterioridad a la fecha prescrita por ley (25.11.2010), se aprecia la presentación de: i) Copia del Formato Digital de Afiliación del “Sistema Integrado de Aseguramiento del SIS-SIASIS” de fecha 22 de setiembre de 2015 (foja 209), en el que se verificó que la dirección consignada en dicha ficha de aseguramiento es la que corresponde a “el predio”; y, ii) Ficha RUC 10412520454 expedida por la SUNAT (foja 210), que permitió verificar la fecha de inscripción e inicio de la actividad comercial (venta por menor de alimentos en comercios especializados) data del 11 de agosto del 2011.

En así que, como producto de la evaluación efectuada de manera conjunta a los medios probatorios ofrecidos por “la administrada”, permite colegir que se cumple con acreditar el cumplimiento de este presupuesto.

b) Respecto al área delimitada en su totalidad

Al respecto, es preciso señalar que como resultado de la inspección técnica efectuada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia el día 21 de marzo del 2018, se verificó in situ que “el predio” **contaba con cerco perimétrico (muro de ladrillo y columnas de concreto)**, tal como se desprende de la Ficha Técnica N° 0533-2018/SBN-DGPE-SDS (fojas 241 al 242).

Asimismo, del Informe de Supervisión N° 1005-2018/SBN-DGPE-SDS del 11 de junio del 2018 (fojas 243 al 245), la Subdirección de Supervisión manifestó de manera categórica que **“el predio cuenta con cerco perimétrico de material noble**, que viene siendo ocupado por doña Janina Esther Chavarry Espinoza, quien se encontraba en el predio al momento de la inspección”.

Además, debe señalarse que lo verificado por los profesionales de la Subdirección de Supervisión, fue corroborado en campo por parte de esta subdirección, el día 02 de setiembre del 2022, verificando que: “el predio” es de topografía plana, se encuentra en un entorno

urbano consolidado, es de forma rectangular, **totalmente cercado por un muro perimétrico de material noble de aproximado 3,00 metros de la altura cuyo ingreso se hace a través de portón metálico**, colindando con propietarios de terceros, la zona donde se encuentra el predio, cuenta con pistas, veredas y alumbrado público completamente con habilitación urbana, de conformidad con la Ficha Técnica N° 0107-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 229 al 235).

Por lo tanto, se puede colegir que “la administrada” cumple con el segundo presupuesto.

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

Al respecto, este presupuesto fue verificado en campo tanto por los profesionales de la Subdirección de Supervisión como de esta subdirección, tal como se puede apreciar a continuación:

✓ **Ficha Técnica N° 533-2018/SBN-DGPE-SDS** (23 de marzo del 2018)

(...) durante la inspección se verifica que **el predio viene siendo ocupado en su totalidad por la señora Janina Esther Chavarry Espinoza**, cuenta con cerco perimétrico (muro de ladrillos y columnas con concreto armado), al interior se constata un módulo prefabricado de madera con techo de calamina con uso de vivienda, un baño (material noble), un área techada con cobertura de calaminas sobre columnas de concreto y cerchas metálicas donde se encontraba un corral y una cochera, donde se identificaron 4 vehículos (...).

✓ **Ficha Técnica N° 107-2022/SBN-DGPE-SDDI** (06 de setiembre del 2022)

(...) ingresando al predio **se identificó a la administrada a la Sra. Janina Esther Chavarry Espinoza** con DNI N° 41252045 cuya dirección domiciliaria es la av. Juan Velasco Alvarado n° 431 del distrito de Villa El Salvador y a la Sra. Juana Margarita Chavarry Espinoza (hermana) con DNI n.° 48056899, cuya dirección se consigna la calle 2 del distrito de Villa El Salvador y aun menor de edad.

La parte trasera o fondo del predio está cercado con un muro que mide aproximado medio metro de altura, colindando con el muro perimétrico del lote vecino en su totalidad, en la parte izquierda **se aprecia construcciones precarias de madera y techo de calamina en un área aproximada de 47.63 m², comenzando desde el fondo con ambientes para servicios higiénicos, la parte central, zona de lavandería con tendero de ropa y zona de almacenamiento de cajas de productos para la venta y la parte delantera como sala**. Por el lado derecho se observó una construcción habilitada para vivienda con un área aproximada de 45.64 m², con muros de concreto y techos de calamina con cuatro (04) puertas de ingreso, **cuenta con ambientes de cocina, sala, comedor, habitaciones y baño**.

En atención a ello, se puede colegir que como producto de las inspecciones técnicas efectuadas a “el predio”, se determinó la existencia de ocupación por parte de “la administrada”, con fines habitacionales / vivenciales y comerciales (cochera y venta de productos importados), lo que nos permitiría colegir que se ha perdido con ello la posibilidad de que se de preferencia al interés colectivo, y primando el interés particular, y ello debido a que en el interior de “el predio”, se cuenta con infraestructura de material noble y prefabricado pero que de manera conjunta forman una (01) sola unidad inmobiliaria, por lo que se concluye, que “la administrada” ejerce la posesión sobre la totalidad de “el predio”, destinándolo para fines habitacionales y comerciales, razón por la cual, cumple con el tercer presupuesto.

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 público que para su disposición, previamente se procederá a desafectarse, así como que “la

administrada” 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.

12. Que, mediante el Memorandum 00262-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero del 2023 (foja 354), solicitamos información a nuestra Procuraduría Pública respecto a los dos (02) procesos judiciales que recaen sobre “el predio”: **i)** Expediente Judicial N° 02218-2020-0-1801-JR-CA-08 (Legajo Judicial N° 113-2020), cuya materia es Impugnación de Resolución Administrativa, incoada ante el 8° Juzgado Contencioso Administrativo, siendo el demandante el Sr. José Luis Gutiérrez Marca y el demandado esta Superintendencia; y, **ii)** Expediente Judicial N° 00360-2019-0-3004-JRC-CI-01, cuya materia es proceso judicial de desalojo, seguido por el Pueblo Joven Villa El Salvador Sector 2 Grupo Residencia 15 contra “la administrada”.

13. Que, mediante Memorandum N° 00156-2023/SBN-PP del 25 de enero del 2023 (foja 363), la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informa que:

i) Expediente Judicial N° 02218-2020-0-1801-JR-CA-08 (Legajo Judicial N° 113-2020) / Impugnación Resolución Administrativa

Al respecto, mediante las Resoluciones N° 06 y 07, del 31 de marzo y 10 de agosto del 2021, respectivamente, el órgano jurisdiccional declaró infundada la demanda incoada contra esta Superintendencia y declaró consentida la misma.

ii) Expediente Judicial N° 00360-2019-0-3004-JRC-CI-01 / Proceso Judicial de Desalojo

Al respecto, la Procuraduría Pública no ha sido emplazada con la demanda; sin embargo, habiendo revisado el sistema del Poder Judicial, se observa que dicho proceso se encontraría en etapa impugnatoria, al haberse interpuesto recurso de apelación contra la Resolución N° 06 de fecha 22.09.2022, la que declaro concluido el proceso sin declaración sobre el fondo, asimismo, no advierten que exista medida cautelar.

Por lo que se concluye, que el primer proceso ya está concluido, el segundo no es un limitante para la aprobación de la venta, en virtud de lo dispuesto por el artículo 95° de “el Reglamento”, más aún, considerando que “la administrada” tiene pleno conocimiento del proceso judicial al formar parte del mismo como demandada, tal como pasaremos a detallar más adelante.

14. Que, a efectos, de actualizar la información de los procesos judiciales, mediante el Memorandum N° 04345-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre del 2023 (foja 574), solicitamos información a la Procuraduría Pública respecto al **i) proceso judicial de desalojo** (expediente judicial N° 00360-2019-0-3004-JRC-CI-01) y **ii) Expediente Judicial N° 9895-2023-0-1801-JR-CI-25**, cuya materia es nulidad de resolución o acto administrativo; seguido por el Sr. José Luis Gutierrez Marca contra esta Superintendencia.

15. Que, mediante Memorandum N° 02490-2023/SBN-PP del 13 de noviembre del 2023 (foja 575), nos informan que: **i)** respecto al proceso judicial de desalojo, la Procuraduría no forma parte del proceso, asimismo, ratifican el estado del procedimiento según lo indicado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, y, no existe medida cautelar; y, **ii)** respecto al proceso de nulidad de resolución o acto administrativo, nos indican que la Procuraduría aún no ha sido emplazada con la demanda, por lo que, aún no formarían parte del proceso, sino hasta su debida notificación, asimismo, no se puede advertir la existencia de una medida cautelar, en tanto la Procuraduría no sea emplazada.

Asimismo, vale acotar, que incluso no habiendo siendo emplazada esta Superintendencia, la existencia de dichos procesos judiciales, no limitan la libre disponibilidad de “el predio”, en virtud a lo dispuesto por el artículo 95° de “el Reglamento” y el numeral 5.12 de “la Directiva”.

Sobre la conformidad de la venta por el titular del pliego

16. Que, mediante el Memorando N° 00026-2023/SBN del 04 de febrero de 2023 (foja 382), 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”.

17. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N° 00863-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2023 (fojas 385 y 386), notificado el 21 de febrero del 2023, por casilla electrónica asignada por esta Superintendencia a “la administrada” (foja 387), 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”.

18. Que, mediante el Memorando N° 00127-2023/SBN-OAF-UF del 06 de marzo de 2023 (foja 400), la Unidad de Finanzas - UF hizo de conocimiento que “la administrada” efectuó el depósito solicitado en el numeral precedente, con la Nota de Abono N.° 02046790 de fecha 23 de febrero 2023, y con la Nota de Abono N.° 03295796 de fecha 02 de marzo del 2023, por el importe de S/ 9 800.00 (Nueve Mil Ochocientos con 00/100 Soles), y, de S/ 100.00 (Cien con 00/100 Soles), respectivamente, haciendo un total de S/ 9 900.00 (Nueve mil novecientos soles con 00/100 soles), el mismo que fuera depositado en la cuenta corriente N° 00-068- 360137.

Sobre la valuación comercial del predio

19. Que, mediante el Oficio N° 0509-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 15 de mayo de 2023, el cual fue registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 16 de mayo de 2023 [S.I. N° 12133-2023] (foja 453), y, el Oficio N° 0521-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 19 de mayo de 2023, el cual fue registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 16 de mayo de 2023 [S.I. N° 12659-2023] (foja 460), 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° 02086-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES, el cual estableció como valor comercial de “el predio”, la suma de **US\$ 192 164.46** (ciento noventa y dos mil ciento sesenta y cuatro y 46/100 dólares americanos), o su equivalente al cambio en moneda nacional de **S/ 724 460.00** (setecientos veinticuatro mil cuatrocientos sesenta y 00/100 Soles).

20. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00490-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo del 2023 (fojas 470 al 473), 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

21. 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.

22. Que, mediante el Oficio N° 02481-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2023 (fojas 475 y 476), 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.

23. Que, tomando en consideración que el Oficio N° 02481-2023/SBN-DGPE-SDDI fue notificado a “el administrada” el 05 de junio del 2023, a través de la casilla electrónica asignada por esta Superintendencia (foja 477), se debe precisar que, el plazo de cinco (5) días hábiles para que

se ingrese el aviso de publicación, **venció el 12 de junio de 2023.**

24. Que, mediante escrito s/n presentado mediante nuestra mesa de partes presencial, el 07 de junio del 2023 [S.I. N° 14545-2023] (fojas 478 al 480), “la administrada” hace de conocimiento que el aviso de venta fue ingresado el 05 de junio del 2023 en el diario El Peruano, el mismo **que saldrá publicado el 07 de junio del 2023**, asimismo, mediante escrito s/n presentado de manera presencial, el 12 de junio del 2023 [S.I. N° 15069-2023] (fojas 481 al 483), “la administrada” adjunta el recorte original del aviso de venta en el referido diario, publicado el 07 de junio del 2023.

25. Que, mediante el Memorando N° 02555-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2023 (foja 484), 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° 01159-2023/SBN-GG-UTD del 07 de julio de 2023 (foja 484), a través del cual se nos informa que del 07 de junio del 2023 al 07 de julio del 2023, no se han formulado oposiciones al precitado procedimiento, por lo que es factible proseguir con la venta directa.

Sobre la desafectación del predio

26. Que, en virtud a que se advirtió que “el predio” es un bien de dominio público, para que proceda su disposición previamente debe realizarse la desafectación administrativa del bien.

27. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 92.1 del Artículo 92° de “el Reglamento”, de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable; asimismo, la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular tal como lo señala el numeral 92.2 del precitado artículo.

28. Que, es así que mediante la Resolución 0629-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio del 2023 (fojas 488 y 489), se aprobó la desafectación administrativa de “el predio”, debido a que, entre otros: **i)** “el predio” ha perdido la naturaleza o condición apropiada para prestar el servicio público y **ii)** el presente procedimiento de venta fue calificado como viable.

29. Que, mediante los escritos s/n del 26 de julio del 2023 (fojas 492 al 497) [SI N° 19656- 2023], y, del 15 de setiembre del 2023 (fojas 539 al 541) [SI N° 25115- 2023], el Sr. José Luis Gutiérrez Marca, en su calidad de Secretario General del Grupo 15 del Sector 02 – Villa El Salvador, interpone recurso de apelación contra la Resolución 0629-2023/SBN-DGPE-SDDI, para que se declare su nulidad.

30. Que, mediante la Resolución 0081-2023/SBN-DGPE del 22 de setiembre del 2023 (fojas 556 al 559), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “DGPE”) declara infundado el precitado recurso de apelación, debido a que “el opositor” no tiene la calidad de tercero (derecho o interés legítimo) en el presente procedimiento, por lo cual, el recurso no supero la calificación formal.

De la evaluación de las oposiciones presentadas

31. Que, el numeral 6.15 de “la Directiva”, en concordancia con el artículo 226° de “el Reglamento”, establece que “los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de compraventa, pueden formular su oposición debidamente sustentada ante la entidad que tramita el procedimiento, dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación en el diario que corresponda”, asimismo, el numeral 6.15.3 de “la Directiva” establece que “(...) la oposición es evaluada y, de ser fundada, se declara como tal en la resolución que aprueba la compraventa directa”.

32. Que, sin perjuicio de lo expuesto en el vigésimo quinto considerando de la presente resolución, vale precisar que el Sr. José Luis Gutiérrez Marca, en su calidad de Secretario General

del Grupo 15 del Sector 02 – Villa El Salvador (en adelante, “el opositor”), presentó tres escritos de oposición, antes del inicio de la etapa de publicidad de la venta¹; no obstante, con la finalidad de no incurrir en vicios de nulidad, con la no absolución de los referidos escritos, se procederá a merituar los mismos, aun cuando en estricto no han sido presentados en el plazo de oposición que establece el numeral 6.15.1 de “la Directiva”².

33. Que, mediante escrito s/n, presentado el 30 de octubre del 2022, mediante la mesa de partes virtual de esta Superintendencia [SI N° 29177-2022] (fojas 276 y 277); escrito s/n, presentado el 22 de noviembre del 2022, mediante la mesa de partes presencial de esta Superintendencia [SI N° 31539-2022] (fojas 293 al 295); y, escrito s/n, presentado el 26 de abril del 2023, mediante la mesa de partes presencial de esta Superintendencia [SI N° 10243- 2023] (fojas 424 al 426), “el opositor”, formuló oposición al presente procedimiento de venta directa, por lo que estando en la etapa resolutive, corresponde su evaluación.

i) Respecto a la oposición presentada mediante la SI N° 29177-2022 y SI N° 31539-2022

Postula como fundamento jurídico de su oposición la existencia de un proceso judicial de Desalojo por ocupación precaria, recaído en el Expediente N° 00360-2019-0-3004-JR-CI-01, ante el Juzgado Civil de Villa El Salvador (en adelante, “el proceso judicial”), para lo cual adjuntan, entre otros documentos, la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad de Villa El Salvador N° 57-2018-MVES-GDU-SGOPCCU del 22 de marzo del 2018 (fojas 282 y 298).

ii) Respecto a la oposición presentada mediante la SI N° 10243-2023

Señala que en virtud de lo establecido en el numeral 1.7³ del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”), ofrece como medio probatorio a efectos de inaplicar la presunción establecida en dicha norma, la copia del escrito de contestación de demanda de fecha 25 de noviembre del 2019, que “la administrada” presentó en “el proceso judicial”, donde se acreditaría que “la administrada” “jamás ha ostentado la posesión del referido bien desde el año 2008”.

34. Que, mediante el Oficio 00863-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero del 2023, notificado en la misma fecha, se consideró oportuno trasladarle los dos primeros escritos de oposición a la administrada, a efectos, de que realice los descargos correspondientes, es así que, mediante escrito s/n, presentado el 02 de marzo del 2023, mediante la mesa de partes presencial de esta Superintendencia (fojas 388 al 390) [SI N° 05280-2023]; “la administrada” absuelve los dos primeros escritos de oposiciones presentadas por “el opositor”, señalando entre otros lo siguiente:

- i. Si bien existe sobre “el predio” “el proceso judicial”, la judicatura competente con sentencia de fecha 13 de setiembre del 2022, declara la conclusión del proceso, basado en el hecho de que la demandante no ha acreditado derecho alguno sobre el bien inmueble materia de litis.
- ii. Respecto a la Constancia de Posesión n° 57-2018-MVES-GDU-SGOPCCU de fecha 22 de marzo del 2018, indica que le extraña que la Municipalidad de Villa El Salvador, haya otorgado dicha constancia de posesión para servicios básicos a favor de la Junta Directiva, pues como es de conocimiento, la SBN emitió la Ficha Técnica N° 0533-2018-DGPE-SDS

¹ Al respecto, teniendo en cuenta que la esquila de aviso con los principales datos del presente procedimiento fue publicada en el diario El Peruano, el 07 de junio del 2023, el plazo máximo para presentar oposición, fue el 21 de junio del 2023.

² Los terceros que se consideren afectados en algún derecho real que tuvieran sobre el predio materia de compraventa, pueden formular su oposición debidamente sustentada ante la entidad que tramita el procedimiento, **dentro del plazo de diez (10) días de efectuada la publicación en el diario que corresponda.** (El subrayado y resaltado es nuestro)

³ 1.7. **Principio de presunción de veracidad.** - En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.

de fecha 23 de marzo del 2018, con panel fotográfico-situación del predio y se advirtió que este predio, venía siendo ocupado por “la administrada”, y lo ha usado como casa habitación.

35. Que, es preciso mencionar que no se le traslado el último escrito de oposición (SI N° 10243-2023) a “la administrada” debido a que el numeral 6.15.3 de “la Directiva” indica *“en caso se presente oposición y **fuere necesario** algún descargo por parte de el/la interesado (a) en la compraventa del predio, la oposición es puesta en su conocimiento”*, por lo que, esta subdirección considero que ya no era necesario más descargos por parte de “la administrada”, además, del presentado mediante su escrito de absolución (SI N° 05280-2023), toda vez que bastaba con la información que obran en los actuados a efectos de evaluar los escritos de oposición.

36. Que, a partir de lo expuesto, se tiene que las oposiciones presentadas por “el opositor” se sustentan, principalmente en lo siguiente: i) Que “la administrada” no cumple con el requisito de temporalidad⁴ que exige la causal de venta directa, y, ii) La existencia de “el proceso judicial”.

Respecto a que “la administrada” no cumple con el requisito de temporalidad

Esta subdirección sustentó y detallo extensamente el cumplimiento de la causal de venta por parte de “la administrada” mediante la calificación formal plasmada en el Informe Brigada N° 00748-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto del 2022 (fojas 224 al 226) y la calificación sustantiva plasmada en el Informe Brigada N° 00897-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2022 (fojas 265 al 272), según lo indicado, también, en el noveno y onceavo considerando de la presente resolución.

Por lo expuesto, ha quedado sustentado que “la administrada” sí cumple con el requisito de temporalidad que exige la causal de venta directa.

Asimismo, es importante tener en cuenta que mediante Resolución 1366-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de diciembre de 2019 (Expediente 579-2018/SBNSDAPE), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal **declaró la extinción de la afectación en uso** de “el predio” otorgado en favor de la comunidad representada por “el opositor”, por incumplimiento de la finalidad.

Así también, con la Resolución 023-2020/SBN-DGPE del 14 de febrero de 2020, la “DGPE” declaró infundado el recurso de apelación presentado por “el opositor”, dando por agotada la vía administrativa respecto del procedimiento ya citado.

Sobre esta última resolución, “el opositor” presentó una demanda seguida en el Expediente N° 2218-2020-0-1801-JR-CA-08, ante el 8vo Juzgado Contencioso en lo Administrativo, la cual fue declarada infundada mediante Resolución Número Seis del 31 de marzo de 2021, por no hallarse su solicitud inmersa en una causal de nulidad prevista por el artículo 10° del “TUO de la LPAG”, sobre esto, mediante Resolución Siete del 10 de agosto de 2021, al no haber interpuesto medio impugnatorio alguno contra la Resolución número Seis de autos, se declaró consentida la misma y se dispuso su archivo.

Por lo que actualmente, la comunidad que representa “el opositor” **no tiene derecho real alguno sobre el predio**⁵, al haber incumplido la finalidad (uso comunal) para la cual se le otorgo en administración “el predio”, por lo que “el opositor” no se puede considerar afectado con la disposición de “el predio” ya que no tiene un derecho real sobre el mismo.

Por otro lado, vale acotar que la referida Constancia de Posesión n° 57-2018-MVES-GDU-SGOPCCU de fecha 22 de marzo del 2018 (fojas 282 y 298), a favor de la comunidad que

⁴ **Artículo 222. Causales para la compraventa directa.**

(...)

3. **Posesión consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión **desde antes del 25 de noviembre del 2010** (...) [El resaltado y subrayado es nuestro]

⁵ **Numeral 6.15.1 de “la Directiva”:** Los terceros que se consideren afectados **en algún derecho real que tuvieran sobre el predio** materia de compraventa, pueden formular su oposición (...) [El resaltado y subrayado es nuestro]

representa “el opositor”, **discrepa** de lo verificado por parte de esta subdirección y la Subdirección de Supervisión mediante las Fichas Técnicas: **i)** n° 533-2018/SBN-DGPE-SDS (con fecha de inspección: 21.03.2018), **ii)** n° 107-2022/SBN-DGPE-SDDI (con fecha de inspección: 02.09-2022), donde se encontró a “la administrada” como poseionaria de “el predio”.

Por si esto no bastara, en la misma constancia de posesión otorgada por la Municipalidad de Villa El Salvador indica claramente **que la misma no constituye reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular** (foja 282)

Aunado a esto, se debe tener en cuenta que “el predio” actualmente es de titularidad estatal, por lo que, esta subdirección tiene plena competencia para, previo cumplimiento de los requisitos legales, proceder a la disposición del mismo.

Respecto a la existencia del proceso judicial de desalojo

Como ya se ha indicado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, sobre “el predio” recae “el proceso judicial”, el mismo que mediante la Resolución N° 06 de fecha 22.09.2022 se declaró concluido el proceso sin declaración sobre el fondo, **por un tema de falta de legitimidad para iniciar el proceso**, la misma que fue apelada, es así que habiéndose admitido la apelación, **actualmente** el proceso se encuentra en la Sala Civil – Sede Central (2° instancia).

Esta posición (de falta de legitimidad) ha sido reiterada por la “DGPE” según lo indicado en el trigésimo considerando de la resolución.

Al respecto, vale indicar, también, que el numeral 95.1 del artículo 95° de “el Reglamento”, en concordancia con el numeral 5.12 de “la Directiva”, prescribe que la existencia de procesos judiciales no limitan la aprobación del acto de disposición a favor de particulares, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquiriente, y sobre el proceso judicial no exista una medida cautelar de no innovar o se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75° del “TUO de la LPAG”.

En ese sentido, mediante Memorandum N° 02490-2023/SBN-PP del 13 de noviembre del 2023, nuestra procuraduría nos informó que sobre “el proceso judicial” **no existe medida cautelar**, asimismo, de la revisión de los actuados en “el proceso judicial”, se concluye que no se presentan los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75° del TUO de la LPAG.

Es así que el referido proceso judicial no es un limitante para la aprobación de la venta directa de “el predio”.

Por todo lo expuesto, **corresponde que las oposiciones presentadas por “el opositor” sean declaradas infundadas.**

Del pago del precio de “el predio”

37. 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.

38. 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 “la

administrada" en su oportunidad, según lo señalado en el décimo octavo considerando de la presente resolución, de acuerdo a lo informado por la Unidad de Finanzas con el Memorandum N° 00469-2023/SBN-OAF-UF del 09 de noviembre del 2023 (fojas 572), el saldo del precio de venta de "el predio" asciende a **US\$ 189,562.47** (ciento ochenta y nueve mil quinientos sesenta y dos con 47/100 dólares americanos), el cual corresponderá ser pagado por "la administrada", de aprobarse la compraventa de "el predio", al haberse convertido el monto de la garantía a US\$ 2,601.99 (dos mil seiscientos uno con 99/100 dólares americanos).

39. 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.

40. 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.

41. 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

42. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que "el predio", previa desafectación realizada, 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 LPAG", Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución 0066-2022/SBN, Resolución 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1193-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de noviembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADAS las oposiciones presentadas por el señor JOSE LUIS GUTIERREZ MARCA, en su condición de Secretario General del Sector 02, Grupo 15, distrito de Villa El Salvador, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- APROBAR la VENTA DIRECTA por casual establecida en el numeral 3 del Artículo 222° de "el Reglamento" a favor de **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, respecto del predio de 407.95 m², ubicado en el Sector 2, Grupo 15, Manzana M, Lote 1, distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, el mismo que corre inscrito en la Partida P03218384 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima y signado con CUS 32628.

TERCERO.- El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de **US\$ 192 164.46** (Ciento noventa y dos mil ciento sesenta y cuatro y 46/100 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.

CUARTO.- En el supuesto que **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA** 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 noveno 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 el 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.

QUINTO.- La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de **JANINA ESTHER CHAVARRY ESPINOZA**, 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